

Toelichting bestemmingsplan

‘Sluis 21, Ameide’



Toelichting bestemmingsplan

Gemeente Vijfheerenlanden

‘Sluis 21, Ameide’

Identificatiecode

NL.IMRO.1961.bpAMSluis21-ON01

Datum

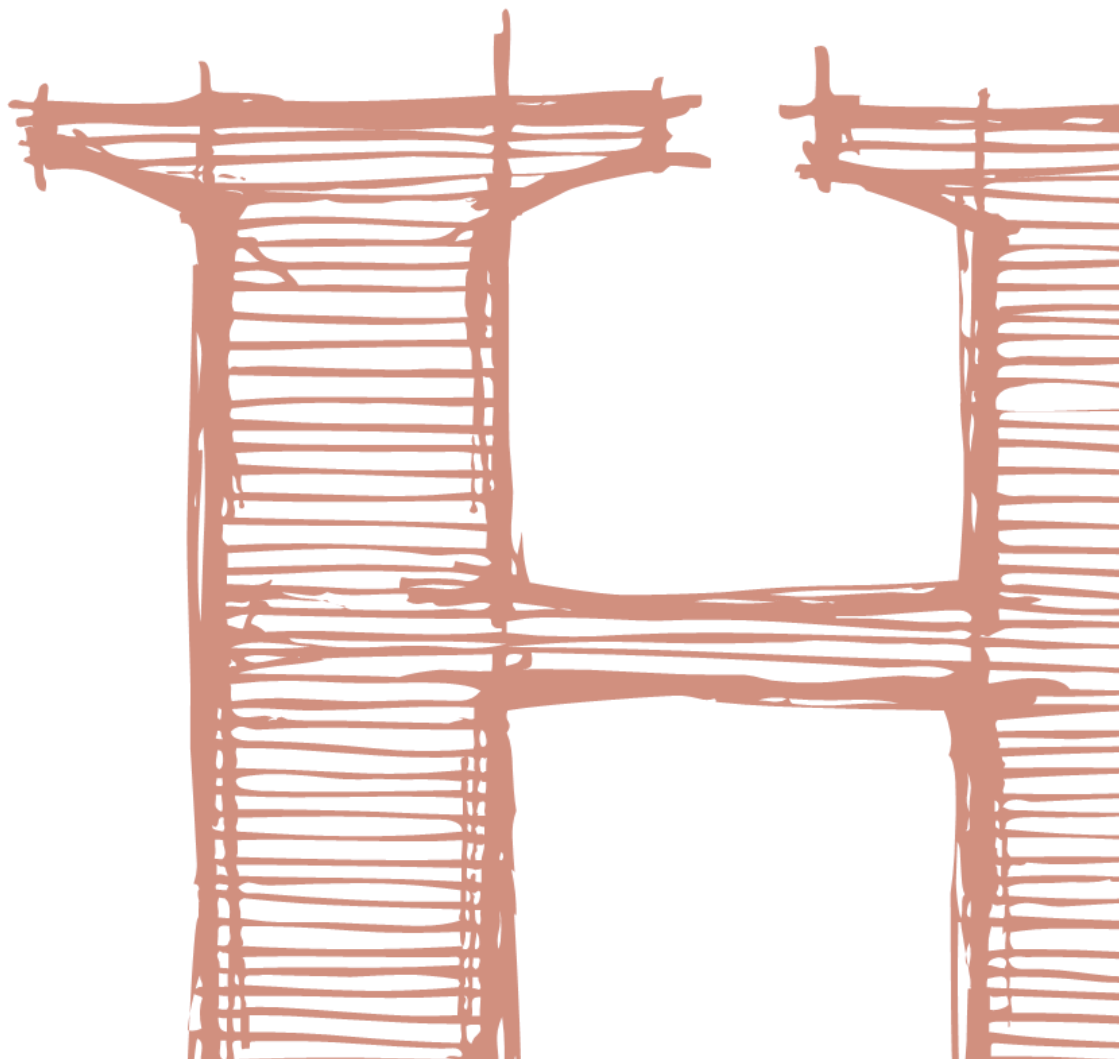
13 november 2023

Planstatus

Ontwerp

Versie

1.2



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Bestaande situatie	8
2.1	Algemeen.....	8
2.2	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3	Huidig gebruik	11
3.	Planbeschrijving	12
3.1	Plan.....	12
3.2	Verkeer	13
4.	Beleidskader.....	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid.....	22
4.4	Gemeentelijk beleid.....	24
5.	Onderzoek/verantwoording.....	29
5.1	Milieueffectrapportage	29
5.2	Geluidhinder	32
5.3	Bedrijven en milieuzonering	34
5.4	Bodem	37
5.5	Archeologische en cultuurhistorische waarden	40
5.6	Watertoets.....	43
5.7	Flora en fauna	47
5.8	Luchtkwaliteit.....	55
5.9	Externe veiligheid.....	57
5.10	Kabels en leidingen	59
6.	Juridische planbeschrijving.....	60
6.1	Inleiding.....	60
6.2	Systematiek van de regels	60
6.3	Bestemmingen	60
6.4	Aanduidingen.....	61
7.	Economische uitvoerbaarheid	62

7.1	Uitvoerbaarheid.....	62
7.2	Kostenverhaal	62
7.3	Conclusie	62
8.	Overleg en inspraak.....	63
8.1	Maatschappelijk draagvlak	63
8.2	Vooroverleg/inspraak.....	63
8.3	Zienswijzen	63

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing				
#	Onderzoek	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi	S202225	09-01-2023
2	Verkennd en nader (asbest)bodem-onderzoek	Adcim	20220547-D-VO-1.0	23-05-2023
3	Archeologisch bureauonderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 6023	23-01-2023
4	Quickscan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	2022-1386	15-02-2023
5	Ecologische voortoets	Blom Ecologie	2023-0233	31-03-2023
6	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20230110.v01	10-01-2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Sluis 21 te Ameide betreft een bedrijfslocatie. Op het perceel was jarenlang een transportbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gedeeltelijk beëindigd. Gezien de ligging en met de op korte afstand aanwezige woonpercelen, is het niet aannemelijk dan wel (milieukundig gezien) wenselijk dat er zich op deze locatie een nieuw transportbedrijf zal vestigen. Derhalve is het plan ontstaan om de bedrijfslocatie te transformeren naar een woongebied. Daarbij worden de bestaande gebouwen, behoudens het Rijksgemaalgebouw, gesloopt en worden op het vrijkomende terrein 4 woningen gebouwd. Het Rijksgemaalgebouw wordt gewijzigd naar een woongebouw met 2 wooneenheden.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingplan 'Herziening Kernen Zederik'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

Het plan is met een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Vijfheerenlanden. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen. Om het plan mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanherzieningsprocedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Sluis, ten oosten van Ameide. Het plangebied betreft de adressen Sluis 19, 21, 23 en 25. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de waterkering Lekdijk (waarover de openbare weg Sluis loopt), de openbare weg Zouwendijk en de Zouweboezem. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Sluis 17 en ten zuiden door het woonperceel Zouwendijk 20.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik', vastgesteld door de voormalige gemeente Zederik op 23 oktober 2017. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

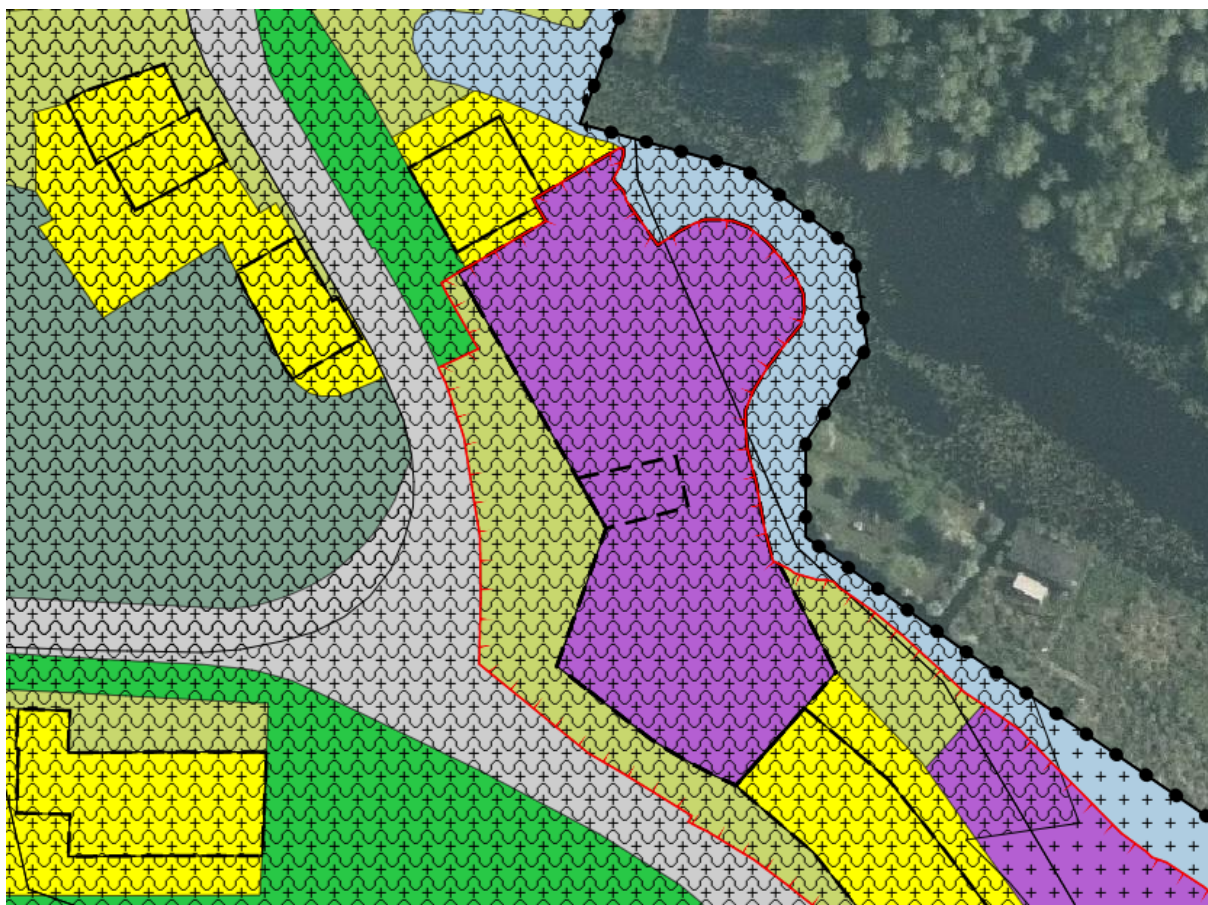
- Bedrijf;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 5;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding bedrijfswoning;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf;
- Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 50%;
- Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 6 m;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 4.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Ter plaatse van het plangebied beschikken de gronden over de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'. De gronden die voorzien zijn van deze bestemming met bijbehorende aanduiding, zijn bestemd

voor bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en tevens een transportbedrijf. Ter plaatse zijn burgerwoningen niet toegestaan. Het plan is daardoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

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

2. Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Sluis is een buurtschap gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, welke per 1 januari 2019 is ontstaan uit de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Utrecht.

Sluis is een voormalig gehucht, ontstaan nabij de uitwateringssluys aan de mond van de Oude Zederik. Het gehucht ontleende haar naam dan ook aan de sluizen die hier ooit lagen voor afwatering van de Vijfheerenlanden via de Zederik op de Lek. Ten noorden van de nederzetting lag tussen circa 1570 en 1825 de Hoge Boezem. Binnen het ensemble staan diverse dijkwoningen en daglonershuisjes, alsook een voormalig Rijksstoomgemaal met machinistenwoningen uit 1892. Sluis is gelegen ten oosten van Ameide en waar de Lekdijk/Sluis en de Zouwendijk samenkomen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de binnendijkse zijde van de waterkering de Lekdijk en in de Zouweboezem. De ligging van de woningen wordt in grote mate bepaald door de ligging van de waterkering, waardoor de Lekdijk de grootste structuurdrager vormt. Daarnaast worden de percelen begrensd door de Zouweboezem, waarmee dit natuurgebied ook de structuur bepaald van de omgeving.

Zouweboezem

Het grootste deel van het binnendijkse gedeelte van de historische Zouweboezem is nu natuurgebied en kenmerkt zich door de onbebouwde ruimte van de vroegere boezem en het historische grondgebruik van griend- en rietteelt. Het grondgebruik en de omringende kades maken het gebied als boezem duidelijk herkenbaar. Het deel direct achter de Lekdijk is door het gebruik als boomgaard, wonen en bedrijven minder herkenbaar.

Sluis

In de buurtschap Sluis zijn de belangrijkste beeldragers van de uitwateringssituatie aan de Lekdijk het vroegere gemaal, fragmenten van de drie verdwenen sluizen (hoek Sluis - Zouwendijk) en de stoker- en machinistenwoning. Ondersteunend is het voormalige dijkbewakingshuis tegenover het gemaal.



Afbeelding 3: Zicht vanaf Sluis/Lekdijk op het gemaal



Afbeelding 4: Resten van de drie voormalige sluizen



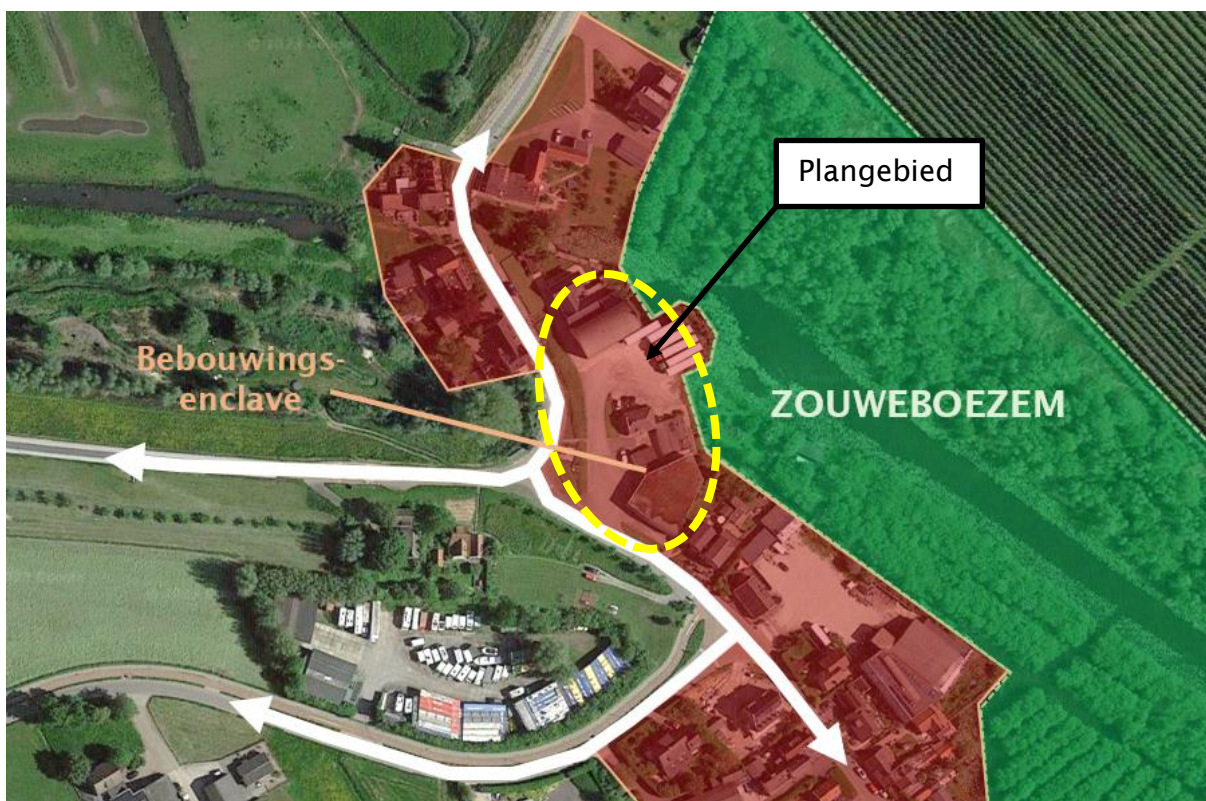
Afbeelding 5: voormalige dijkbewakingshuis tegenover het gemaal



Afbeelding 6: Voormalige stoker- en machinistenwoning

Plangebied

Doordat het plangebied is gelegen in de 'oksel' van de Lekdijk en de Zouwendijk en verder wordt begrensd door de Zouweboezem en er sprake van enigszins geconcentreerde bebouwing, doet het plangebied aan als een ruimtelijke eenheid en vormt zo een bebouwingsenclave. Doordat het een (voormalig) transportbedrijf betreft, is het plangebied vrijwel geheel verhard. De bedrijfsgebouwen zijn functioneel gerealiseerd en doet wat sober aan. De sobere bedrijfsgebouwen tezamen met de verharding bepalen grotendeels het sfeerbeeld ter plaatse. Te midden van het plangebied is een bedrijfswoning gerealiseerd, voorzien van bakstenen gevels en een dakpannen zadel/schilddak met wolfseind.



Afbeelding 7: Ruimtelijke structuur rondom plangebied

2.3 Huidig gebruik

Het plangebied betreft een voormalig transportbedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten grotendeels zijn beëindigd. De bedrijfswoning op het midden van het plangebied wordt bewoond en vrijwel het gehele terrein is verhard. Daarnaast zijn op het perceel bedrijfsgebouwen gerealiseerd, welke een sobere uitstraling hebben. Het Rijksgemaalgebouw aan de noordzijde van het plangebied heeft op dit moment geen functie en staat leeg.



Afbeelding 8: Bedrijfswoning (links) en één van de bedrijfsgebouwen (rechts)



Afbeelding 9: Gemaalgebouw (links) en verhardingen op het plangebied

3. Planbeschrijving

3.1 Plan

Aan Sluis 21 te Ameide betreft een (voormalig) transportbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gedeeltelijk beëindigd. Gezien de ligging in de kern van Ameide, met op korte afstand woonpercelen gelegen, is het niet aannemelijk dan wel (milieukundig gezien) wenselijk dat er zich op deze locatie een nieuw transportbedrijf zal vestigen. Derhalve is het plan ontstaan om de bedrijfslocatie om te zetten naar een woonlocatie

Middels het plan wordt de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen (behoudens het oude gemaal) gesloopt en de verharding opgeruimd. De vrijgekomen ruimte wordt vervolgens getransformeerd naar een woongebied. Op de locatie worden twee vrijstaande woningen (die qua peil aansluiten bij het gemaal) en een twee-onder-een-kapper gebouwd. Het Rijksgemaalgebouw wordt gewijzigd naar een woongebouw met 2 wooneenheden.

De vrijstaande woningen worden haaks op de waterkering gerealiseerd, terwijl de twee-onder-een-kapwoningen juist parallel aan de Zouwendijk worden gebouwd. De voorgevels zijn gericht naar de openbare weg. Wat betreft de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestaande lintbebouwing in de directe omgeving. De woningen worden opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak (of afgeleide daarvan) bedekt met een keramische pan of riet als dak- bedekking. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen en deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap (een landelijke uitstraling). Het gebied rondom de woningen wordt groen ingericht middels het aanplanten van gebiedseigen beplanting. Er wordt gebruik van groene erfafscheidingen.



Afbeelding 10: Ontwerpschets nieuwe situatie

Het Rijksgemaalgebouw betreft een karakteristiek gebouw en wordt met dit plan behouden. Het Rijksgemaalgebouw heeft op dit moment geen functie, staat leeg en is wat vervallen en verouderd. Met dit plan worden in het Rijksgemaalgebouw 2 wooneenheden gerealiseerd. Door deze nieuwe invulling wordt voor het Rijksgemaalgebouw een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Immers, door de nieuwe invulling wordt het Rijksgemaalgebouw opgeknapt en zal er in de toekomst ook onderhoud aan het gebouw worden gepleegd. Zodoende wordt verdere leegstand en verouderingen voorkomen en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan draagt bij aan de instandhouding van het karakteristieke Rijksgemaalgebouw.

Daarnaast is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin het Rijksgemaalgebouw verder gesplitst kan worden in 2 extra wooneenheden (dus 4 woningen in totaal). Van deze afwijking kan alleen gebruik worden gemaakt als omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering, er wordt voldaan aan de parkeerregeling en de omliggende infrastructuur de extra verkeersbewegingen kan opvangen.

3.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via een enkele inrit op de Zouwendijk. Met dit plan blijft deze ontsluiting behouden. De woningen worden in de nieuwe situatie dus ook ontsloten via de Zouwendijk.

Parkeren

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 10 juni 2021 het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is in de regels een regeling voor het parkeren opgenomen.

In de regeling is opgenomen dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij bouwplannen en gebruikswijzigingen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen' vastgesteld. De nota gaat voor wat betreft het plangebied uit van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk' gebied. Aan de hand van het parkeerbeleid is de parkeerbehoefte berekend voor de woningen. Ten aanzien van de woningen in het Rijksgemaalgebouw is uitgegaan van de categorie 'koop, appartement, midden'.

Tabel 1: Berekening parkeerbehoefte				
Categorie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand (bewoners)	2,0	per woning	2	4,0 parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand (bezoekers)	0,3	per woning	2	0,6 parkeerplaatsen
Koop, huis, twee-onder-een-kap (bewoners)	1,9	per woning	2	3,8 parkeerplaatsen
Koop, huis, twee-onder-een-kap (bezoekers)	0,3	per woning	2	0,6 parkeerplaatsen
Koop, appartement, midden (bewoners)	1,6	per woning	2	3,2 parkeerplaatsen

Koop, appartement, midden (bezoekers)	0,3	per woning	2	0,6 parkeerplaatsen
Totaal:				12,8 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte komt uit op 13 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte voor het realiseren van 13 parkeerplaatsen. In de regels van het plan is een parkeerregeling opgenomen, waarin is bepaald dat omgevingsvergunningen uitsluitend verleend kunnen worden als kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.



Afbeelding 11: Beoogde parkeeroplossing

In de regels van het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor 2 extra appartementen in het rijksgeaalgebouw toegevoegd kunnen worden. De parkeerbehoefte zou in dat geval toenemen met $(2 \times 1,9 =) 3,8$ parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van het plan komt daarmee uit op 16,6 parkeerplaatsen. In het plan is tevens voldoende ruimte voor het parkeren van 17 parkeerplaatsen. Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid zal ook aangetoond moeten worden dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daarmee is een goede parkeeroplossing ook juridisch-planologisch vastgelegd.

Verkeersgeneratie

De woningen zullen voorzien in een verkeersgeneratie. Om deze verkeersgeneratie te berekenen is gebruikgemaakt van de CROW publicatie 381. De CROW-publicatie 381 gaat uit van minimale en maximale kencijfers. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is het gemiddelde genomen. Verder is uitgegaan van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied. Daarmee wordt aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid.

Tabel 2: Berekening verkeersgeneratie per weekdag				
Categorie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	8,2	per woning	2	24,6 motorvoertuigen
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	per woning	2	15,6 motorvoertuigen
Koop, appartement, midden	6,0	per woning	2	12,0 motorvoertuigen
Totaal:				52,2 motorvoertuigen

Het plan voorziet in een verkeersgeneratie van 53 motorvoertuigen per weekdag. Gesteld wordt dat een dergelijk geringe toename in het aantal verkeersbewegingen gemakkelijk opgevangen kan worden door de omliggende infrastructuur. De Lekdijk/Sluis en de Zouwendijk zijn immers ingericht als openbare weg en hebben tevens een gebiedsontsluitingsfunctie.

Daarnaast wordt gesteld dat het plan voorziet in het verwijderen van een bedrijfsbestemming. Uitgaande van de gemiddelde kencijfers uit de CROW publicatie 381 behorende bij de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' en uitgaande van een bvo van 822 m², komt de verkeersgeneratie uit op 71 motorvoertuigen per weekdag. Deze verkeersbewegingen worden uitgesloten als gevolg van het verwijderen van de bedrijfsbestemming, alsmede de verkeersbewegingen bij een eventuele nieuwvestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie. Zodoende wordt gesteld dat het plan juridisch-planologisch niet voorziet in een toename van de verkeersgeneratie. Het plan zal voor wat betreft verkeersgeneratie geen significante impact hebben op de omgeving.

Met een afwijkingsbevoegdheid in het plan kunnen twee appartementen worden toegevoegd in het gemaalgebouw. Voorwaarde om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid is onder andere dat wordt aangetoond dat de omliggende infrastructuur de extra verkeersgeneratie kan opvangen.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro. 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.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk

gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Er is geen verdere definitie gegeven van het begrip. Inmiddels biedt jurisprudentie een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:

'De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724). Een ontwikkeling welke voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).'

Het plan voorziet in 6 woningen met een afwijkingsbevoegdheid om 2 extra woningen toe te voegen. Het plan voorziet hiermee niet in een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht beslaat circa 1.550 km², grenst aan vier andere provincies, heeft 26 gemeenten, 4 waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd heeft de provincie de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn. Hiervoor is de Omgevingsvisie provincie Utrecht opgesteld, welke is opgebouwd uit 7 beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Samenvattend houden de beleidsthema's het volgende in.

Stad en land gezond

De provincie zet zich in op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs bestaande doorgaande waterlopen en biedt daarbij voldoende gelegenheid om te zwemmen. Stad/land-verbindingen worden versterkt en er wordt geïnvesteerd in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en -terreinen.

Klimaatbestendig en waterrobuust

Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie en draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving langs de Nederrijn en Lek en verzilveren meekoppelkansen met andere functies. Het hydrologische systeem van de Utrechtse Heuvelrug wordt benut om regenwater vast te houden en te infiltreren. In de veenweidegebieden worden maatregelen genomen voor het tegengaan van bodemdaling. Verder zorgt de provincie ervoor dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied worden klimaatadaptief ingericht.

Duurzame energie

De ambitie van de provincie is om in 2040 een energieneutrale provincie te zijn door energiebesparing te stimuleren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert de provincie als ze minder impact hebben op de leefomgeving. Ook biedt Utrecht in grote delen van de provincie ruimte om op zoek te gaan naar geschikte locaties met draagvlak voor wind- en zonne-energie.

Vitale steden en dorpen

Er wordt in algemene zin gekozen om de ruimtevraag voor wonen en werken binnenstedelijk en binnendorps te ontwikkelen. De provincie heeft in aanvulling hierop enkele potentiële locaties rond knooppunten benoemd voor integrale ontwikkelingen. Van deze locaties zijn twee locaties rond de stad Utrecht

opgenomen als zoekrichting voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Om goed bereikbaar te blijven is het streven om het spoor- en hoogwaardig OV-netwerk beter te benutten met aandacht voor het beter benutten van het hoofdwegennet en het provinciale wegennet. Daarbij wordt ingezet op knooppuntontwikkeling om overstap tussen vervoerswijzen mogelijk te maken en het OV- en fietsgebruik te stimuleren. Tussen een aantal woon-, werk- en leefgebieden wordt een regionaal netwerk van (snel)fietsroutes aangelegd.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Utrecht beschermt en benut landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. In de landschappen ontwikkelt de provincie met de kernkwaliteiten van het landschap mee. De universele waarden van de Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes worden verzilverd.

Toekomstbestendige natuur en landbouw

De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden. Verder wordt de transitie naar een duurzame landbouw gestimuleerd.

Het plan is overeenstemming met het beleid van de provincie Utrecht, omdat het plan ten eerste bijdraagt bij aan een gezonde en veilige samenleving. Middels dit wordt een niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie in het buurtschap Sluis getransformeerd naar een woongebied. Gezien de ligging in het buurtschap, met op korte afstand woonpercelen gelegen, is het niet aannemelijk dan wel (milieukundig gezien) wenselijk dat er zich op deze locatie een nieuw transportbedrijf zal vestigen. Door de bedrijfslocatie te transformeren naar een woongebied ontstaat een gezond en veilig woon- en leefklimaat.

Het plan draagt ten tweede bij aan de provinciale ambitie om te komen tot een klimaatbestendige, waterveilige en energieneutrale provincie. Het plan betreft een duurzame ontwikkeling op een leegstaand bedrijfsperceel in het buurtschap Sluis en binnen een bebouwingsenclave. Het plan voorziet in een afname van de verharding op het perceel. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepomp-systemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Het plan sluit ten derde aan bij het beleid om de ruimtevraag voor wonen op een duurzame wijze te accommoderen. Het plan betreft een duurzame ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie in het buurtschap Sluis (binnen een bebouwingsenclave). Middels dit plan wordt voorzien in de behoefte naar woningen op een bestaand bebouwd perceel.

Tenslotte voorziet het plan in de instandhouding van cultuurhistorische waarden. In het plangebied is het karakteristieke en beeldbepalend Rijksgemaalgebouw gelegen. Dit gebouw staat op dit moment leeg en raakt daardoor in verval. Met dit plan krijgt het gebouw een nieuwe functie in de vorm van een woning en daarmee ontstaat er een nieuwe toekomstbestendige situatie voor het Rijksgemaalgebouw, waardoor instandhouding van dit gebouw is verzekerd.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De omgevingsverordening is een juridische vertaling van de Omgevingsvisie Utrecht. De verordening is daarom opgebouwd uit dezelfde 7 thema's uit de Omgevingsvisie. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit het Omgevingsverordening van belang.

Landelijk gebied – Bebouwingsenclave

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, maar binnen een bebouwingsenclave. De Omgevingsverordening staat hierbinnen woningbouw toe, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, de bebouwing niet plaatsvindt buiten het bebouwingsenclave en de belangen van omringende functies niet onevenredig worden aangetast.

Door de aanwezige verouderde bebouwing en het oppervlak aan verharding op het perceel, geeft de locatie een harde en wat verouderde uitstraling. Het plan voorziet in het opruimen van het plangebied en krijgt het een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en stedenbouwkundig ingepast in de bebouwingsenclave. Ten aanzien van de bestaande situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Zo wordt onder andere het oppervlak aan verharding verminderd en met de bouw van de woningen is een nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf hier uitgesloten.

Agrarisch Cultuurlandschap – Zouweboezem

De in 1277 aangelegde Zouwendijk moest de Alblasserwaard beschermen tegen toestromend water uit de hoger gelegen Vijfheerenlanden. In 1370 werd de Oude Zederik gegraven om water uit de polders naar de Lek af te voeren. Op de kruising van de Lekdijk en de Oude Zederik werd een afwateringssluis gebouwd, waarna hier het buurtschap Sluis ontstond. De buitendijkse boezem werd in de achttiende eeuw aangevuld met een veel grotere binnendijkse boezem. De oude sluizen zijn bij de dijkverbetering verdwenen.

Het grootste deel van het binnendijkse gedeelte van de historische Zouweboezem, is nu natuurgebied en kenmerkt zich door de onbebouwde ruimte van de vroegere boezem en het historische grondgebruik van griend- en rietteelt. Het grondgebruik en de omringende kades maken het gebied als boezem duidelijk herkenbaar. Het deel direct achter de Lekdijk is door het gebruik als boomgaard minder herkenbaar.

De Zouwendijk en de tegenoverliggende Zederikkade (de begeleidende kades rond de boezem en aan de Oude Zederik) vormen de kenmerkende begrenzing van het binnendijkse boezemgebied. Daarin is het toevoerkanaal aan de oostkant bewaard gebleven. Aan de kade staat ook de historische Vlietmolen, een wipwatermolen die het water uit de polder Lakerveld uitmaalde op de Oude Zederik, de kooikerswoning en enkele boerderijen. Van belang langs de Zouwendijk zijn de wielen die getuigen van vroegere dijkdoorbraken. In het buitendijkse deel is de uitwatering naar de Lek herkenbaar als door bomen en riet omzoomde 'kreek'. De bergboezem is daar min of meer herkenbaar in een stelsel van waterlopen en kadetracés, aansluitend op de

uitwatering. Ook het buitendijks kanaal vanuit de binnendijkse bergboezem is nog aanwezig. In de buurtschap Sluis zijn de belangrijkste beelddragende elementen van de uitwateringssituatie aan de Lekdijk het vroegere gemaal en het monument, bestaand uit fragmenten van de drie verdwenen sluizen (hoek Sluis - Zouwendijk) en de stoker- en machinistenwoning. Ondersteunend is het dijkbewakingshuis (Sluis 16) tegenover het gemaal.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde omgeving en is thans bebouwd en verhard. Het plan voorziet niet in het aantasten van het agrarisch cultuurlandschap. Daarnaast blijft het Rijksgemaal als beelddrager behouden en krijgt het een nieuwe invulling, zodat voor het gebouw een toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd en daarmee instandhouding wordt verzekerd.

Landschap – Groene Hart

Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de ‘zones’.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en binnen een bebouwingsenclave. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden niet aangetast als gevolg van het plan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De vrijkomende bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonlocatie waarop 6 nieuwe woningen worden gerealiseerd, bestaande uit 2 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 2 appartementen in het Rijksgemaalgebouw. De bestaande bedrijfsopstallen zijn wat verouderd en geven een sobere uitstraling aan het straatbeeld van Sluis. Door deze opstallen te verwijderen (behoudens het gemaal), verharding te verwijderen en nieuwe woningen te realiseren die passend zijn voor deze locatie, wordt het plangebied opgewaardeerd. Het karakteristieke Rijksgemaalgebouw krijgt een nieuwe functie, waarmee een toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd en instandhouding is verzekerd. De ruimtelijke kwaliteit wordt opgewaardeerd en het gebied wordt leefbaarder. Met het plan wordt op een duurzame wijze een nieuwe invulling gegeven aan een bestaand bebouwd gebied binnen een bebouwingsenclave. Tevens wordt met het verwijderen van de bedrijfslocatie een eventuele nieuwvestiging van een nieuw bedrijf met bijbehorende bedrijfshinder en zware verkeersbewegingen voorkomen. Het plan draagt daarmee ook bij in het versterken van het rustige karakter van de regio.

4.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Het buurtschap Sluis maakt in de regionale woonvisie onderdeel uit van Ameide en is aangeduid als een voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale

vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groepen 'opwaarts mobilen en gemaksgeliefden'. Voor voorzieningendorpen geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Het plan voorziet in het realiseren van 2 appartementen in het Rijksgemaalgebouw, 2 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Het betreffen woningen in het midden/duurdere segment. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Doorstromers die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste gevallen een kleinere grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor de doelgroep starters. Het plan speelt in op de behoefte naar woningen in de verzorgingskern Ameide. Regionale afstemming is niet nodig.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030

In september 2015 is de 'Toekomstvisie Zederikse dorpen 2030; Vitaal, nabij de stad, in het groen' opgesteld. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente, onderbouwd door relevante informatie uit bestaande plannen, onderzoeken en beleidsnotities. Hierbij is hoger overheidsbeleid als de provinciale structuurvisie en de visie 2030 van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden geanalyseerd en zijn gemeentelijke nota's meegenomen. Daarnaast is gekeken naar de ideeën en opvattingen van inwoners, instellingen en bedrijven. Deze opinies zijn naar voren gekomen tijdens de gemeentelijke dorpstochten, de burgerpeiling 2013 en interviews voor onder andere de woonvisie.

In het profiel van Zederik staat de vitaliteit van de kernen centraal. De omgeving wordt gekenmerkt door ruimte, groen, rust, bereikbaarheid en veiligheid. De ambitie van de gemeente is dan ook gericht op het toekomstvast maken van de vitaliteit van de kernen. Om de vitaliteit te behouden en te vergroten spelen de volgende acht onderwerpen dan ook een belangrijke rol:

- Sociale cohesie & identiteit: de sterke sociale cohesie behouden, waardoor er ruimte is voor ontmoetingen en informele hulp, het verenigingsleven, maatschappelijke organisaties, kerkgenootschappen en gemeenschapsinitiatieven;
- Bereikbaar: aandacht voor korte reisafstanden, mobiliteit van alle inwoners, de digitale bereikbaarheid en bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- Voorzieningen: het commerciële voorzieningenniveau op peil houden, de welzijn-, zorg-, sport-, en cultuurvoorzieningen versterken en daarbij de nadruk leggen op de kwaliteit van de zorg en zorg op maat;
- Wonen: wonen in een aantrekkelijke en rustige omgeving, met geschikte en betaalbare woningen voor jong en oud;
- Zorg: de inwoners van de Zederikse dorpen zowel op lichamelijk als geestelijk vlak ondersteunen en ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk laten participeren in de samenleving;
- Economie: inzetten op werkgelegenheid, voldoende geschikte beroepsbevolking, stimuleren van de lokale diversiteit en ruimte om te ondernemen;
- Landschap & recreatie: de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en de kernen benadrukken en beleefbaar maken en houden voor toerisme en recreatie;
- Duurzaamheid: verantwoord omgaan met onze leefomgeving, aandacht voor veiligheid en een gezond toekomstperspectief voor toekomstige generaties.

Het plan om nieuwe woningen te realiseren ter vervanging van een bedrijfsperceel sluit aan op de ambitie van de gemeente voor het onderwerp wonen en duurzaamheid. Met het plan wordt een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf middenin het buurtschap Sluis voorkomen, hetgeen het woon- en leefklimaat ten goede komt. Met het toevoegen van woningen wordt een impuls gegeven aan de lokale woningmarkt. De woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen, waardoor de woningen worden voorzien van duurzame toepassingen zoals warmtepompen en/of zonnepanelen. Daarnaast wordt met het plan een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het karakteristieke Rijksgemaalgebouw door het gebouw te transformeren naar een woongebouw. Daarmee draagt het plan ook bij aan de cultuurhistorische waarden en identiteit van het buurtschap Sluis.

4.4.2 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

Op 16 juli 2020 heeft de gemeente Vijfheerenlanden de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. De woonvisie heeft als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'. De gemeente Vijfheerenlanden zet in op een duurzaam en solidair leefklimaat. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken.

Het aantal huishoudens blijft de komende jaren toenemen. In de periode 2020 tot 2030 met ruim 2.500 huishoudens. Daarna groeit dit aantal verder door tot circa 27.015 huishoudens in 2040. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte ruim 3.860 woningen.

- Gezinnen zijn de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard, tot 2040 zelfs met meer dan 50%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt tot 2030 ongeveer 10%.

In de gemeentelijke woonvisie maakt het buurtschap Sluis onderdeel uit van Ameide. In de verzorgingskernen, zoals Ameide, wil de gemeente bouwen naar behoefte toestaan voor alle generaties bewoners van binnen en buiten de kern. Daarmee waarborgt men ook de vitaliteit van deze kernen door het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 2 vrijstaande woningen, een twee-onder-één-kapper en het bestaande Rijksgemaalgebouw waarin 2 appartementen worden gerealiseerd (met een afwijkingsbevoegdheid om in de toekomst 2 extra appartementen toe te voegen). De woningtypologieën zijn divers en passend in de lintbebouwing langs de dijk. Het betreffen allen koopwoningen in het midden/duurdere segment. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Doorstromers die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste gevallen een kleinere grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor de doelgroep starters. Het plan speelt in op de behoefte naar woningen in de verzorgingskern Ameide.

De bewoners van de verzorgingskern Ameide hebben groot belang bij de instandhouding van de voorzieningen in hun dorp. Het sluiten van voorzieningen zal negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Ameide (met name voor jongeren en gezinnen). De voornaamste uitdaging is dus om het voorzieningenniveau in het dorp Ameide en daarmee deze sociale samenhang in het dorp te behouden. In dit kader is het van groot belang om te voorzien in voldoende woningen voor nieuwe gezinnen. Dit plan draagt bij aan de vitaliteit van Ameide door het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik', vastgesteld op 23 oktober 2017 door de voormalige gemeente Zederik. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

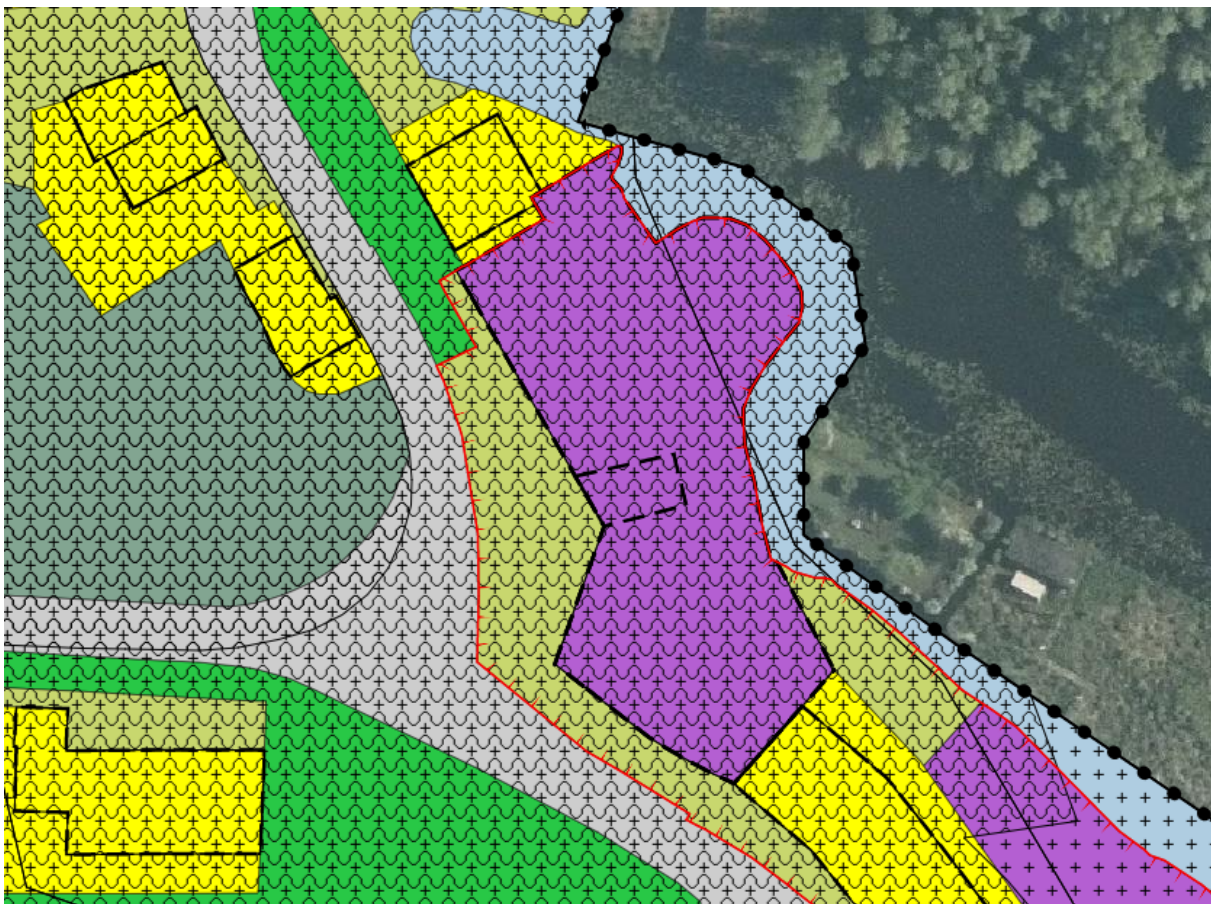
- Bedrijf;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 5;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding bedrijfswoning;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf;
- Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 50%;
- Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 6 m;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 4.



Afbeelding 12: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Ter plaatse van het plangebied beschikken de gronden over de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'. De gronden die voorzien zijn van deze bestemming met bijbehorende aanduiding, zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

en tevens een transportbedrijf. Ter plaatse zijn burgerwoningen niet toegestaan. Het plan is daardoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

4.3.4 Nota parkeernormen Vijfheerenlanden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen betekenen vaak een toename in de verkeersstromen op bestaande wegen met extra vraag naar parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van een locatie of een functieverandering de parkeerdruk moet worden opgevangen in de omgeving, worden parkeernormen opgelegd. Hierbij gelden een drietal uitgangspunten:

- Het voorzien in van de parkeerbehoefte behoort tot de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer van de ontwikkeling.
- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein (de met het plan gemoeide gronden) te worden voorzien. Het college van B&W kan hiervan afwijken mits de parkeerbalans het toelaat om in de omgeving van het plangebied de parkeervraag op te vangen. Dit is afhankelijk van de mate van disbalans (monitoring), waarbij het college van B&W besluit om wel of geen vergunning te verlenen.
- Het toepassen van de parkeernormen dient een positieve invloed te hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Het plan is in §3.2 getoetst aan de Nota parkeernormen Vijfheerenlanden.

4.3.4 Beleid hogere waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen moeten geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen getoetst worden aan wettelijke voorkeurswaarden. Bij wijzigingen aan wegen en gezoneerde industrieterreinen moet ook getoetst worden bij nabijgelegen bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. Als blijkt dat de voorkeurswaarden worden overschreden dan kan de ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden toch doorgang vinden. In dat geval heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen.

Op 14 juli 2020 is het gemeentelijk geluidsbeleid "Beleidsregel hogere waarden Wgh, gemeente Vijfheerenlanden" vastgesteld. Het doel van het geluidsbeleid is om:

- de gemeentelijke uitvoering van deze bevoegdheid transparant te maken;
- duidelijke kaders te stellen voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen;
- zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in nieuwe situaties met geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden.

In de beleidsregel zijn voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden toestaat. De uitvoering wordt voor een deel door de Wet geluidhinder (Wgh) opgelegd en voor een deel door de gemeente ingevuld. De gemeente Vijfheerenlanden heeft de volgende eisen gesteld als voorwaarde tot het verlenen van hogere waarden:

- Elke woning dient minimaal één stille gevel te hebben. Op deze gevel wordt de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden;
- Wanneer een hogere waarde wordt verleend moet altijd onderzoek worden gedaan naar de gecumuleerde geluidsbelasting. Hierbij wordt rekening gehouden met het geluid van alle verschillende geluidsbronnen samen (incl. wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur);

- Een woning mag maximaal twee dove gevels hebben. Een dove gevel is een gevel zonder te openen deuren en ramen;
- Wanneer balkons of loggia's aanwezig zijn, dienen deze aan de onderkant te worden voorzien van geluidsabsorptie;
- Wanneer sprake is van nieuwbouw van meer dan 10 woningen, moet gemotiveerd worden waarom voor de betreffende inrichting van het plangebied is gekozen.

Naast eisen zijn er ook een aantal inspanningsverplichtingen opgenomen. In principe moet aan deze inspanningsverplichting worden voldaan. Alleen als absoluut niet kan worden voldaan aan de inspanningsverplichting kan hiervan worden afgeweken. De initiatiefnemer dient dan te motiveren waarom niet kan worden voldaan (of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen). De initiatiefnemer geeft aan welke compensatie hiervoor in het plan aanwezig is. De inspanningsverplichtingen zijn als volgt:

- Elke woning heeft per etage minimaal één slaap- of woonkamer aan de stille zijde;
- Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten (tuin of balkon), dan ligt minimaal één van deze buitenruimte aan de stille zijde;
- Een woning heeft voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde + 10 dB.

Het plan is getoetst aan het aspect geluidhinder (zie §5.2). Hieruit volgt dat het aspect geluidhinder geen belemmering is voor het plan en het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde is.

5. Onderzoek/verantwoording

5.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van 6 woningen zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.- (beoordelings)plicht bestaat voor het plan is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wm. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Een bestemmingsplan dat vanwege de stikstofdepositie significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, waaronder de verplaatsing van een agrarisch bedrijf, moet passend beoordeeld worden (artikel 19j lid 2 Nbw). Een passende beoordeling kan echter achterwege blijven als significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten (artikel 19j lid 2 Nbw) of als voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, al eerder een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren over de significante gevolgen van het bestemmingsplan (artikel 19j lid 5 Nbw). Voor het onderhavige plan is een stikstofdepositie opgesteld voor de aanleg- en gebruiksfase (zie paragraaf 5.7). Hieruit blijkt dat het plan niet voorziet in een stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Onderzoek

Voor wat betreft de realisatie van de burgerwoningen kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht geldt vanuit de Wet natuurbeheer en het besluit m.e.r. De activiteiten / bouw welke middels het plan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan is in het kader van de m.e.r. kleinschalig van aard en omvang, omdat het plan slechts voorziet in de toevoeging van 4 wooneenheden, waardoor het onder de drempel van 2.000 woningen blijft. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;

2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt zijn de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn van toepassing. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in het opruimen van een bestaand bedrijfsperceel en de bouw van 6 woningen die voldoen aan de wettelijke duurzaamheidsnormen. De woningen worden gasloos gerealiseerd. Er zullen op de locatie geen productiewerkzaamheden plaatsvinden. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk en schoolafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven en activiteiten die te maken hebben met de basisschool zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Met de realisatie van de woningen wordt een eventuele nieuwvestiging van een bedrijf en de daarbij behorende milieueffecten uitgesloten.

Plaats van het project

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie, zoals Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem' en het Natuurnetwerk Nederland. De locatie Recht van ter Leede is thans gebruikt als een bedrijfslocatie.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Door het plan wordt een nieuwvestiging van een bedrijf uitgesloten en zodoende wordt de daarbij behorende ongewenst zwaar verkeer weggenomen. Per saldo zal daarmee planologisch gezien sprake zijn van een afname in het aantal en schaal van de verkeersbewegingen. Mede omdat er burgerwoningen op een korte afstand zijn gelegen ten opzichte van de bedrijfslocatie, zal het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeteren.

Om de invloed van het plan op het naastgelegen Natura 2000-gebied inzichtelijk te maken, is een ecologische voortoets uitgevoerd. Deze voortoets is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de ecologische voortoets blijkt dat de beoogde werkzaamheden mits enkele maatregelen worden getroffen, niet leidt tot de aantasting van het Natura 2000-gebied en zijn instandhoudingsdoelen. In de aanlegfase treden mogelijk tijdelijke niet-significant effecten op welke worden ondervangen door maatregelen te treffen of buiten de kwetsbare periodes van specifieke fauna te werken. In §5.7 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het aspect flora en fauna.

Verder is middels een stikstofdepositieonderzoek de invloed van het plan op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is dat het plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden. In §5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het aspect stikstofdepositie.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling (in het kader van de m.e.r.), er geen sprake is van productiewerkzaamheden en er geen sprake is van een toename van onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het plan betreft de toevoeging van woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige functies. De geplande woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van diverse wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein, deze bronnen worden derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de geplande woningen in kaart te brengen is door Adromi een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Geen hogere waarden noodzakelijk

Uit [de resultaten] volgt dat de geluidbelasting vanwege de onderzochte gezoneerde wegen de voorkeurswaarde van 48 dB niet te boven komt. Burgemeester en wethouders hoeven niet om de vaststelling van een hogere waarde te worden gevraagd. Ten gevolge van het wegverkeer op de Sluis wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden (overschrijding tot 3 dB). De Sluis is niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder, het aanvragen van hogere waarden is daarmee niet noodzakelijk.

Geluidluwe gevel en buitenruimten

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het hogere waardenbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden hanteert dezelfde voorwaarden aan een ontwikkeling / bouwplan als voor een weg met een geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan het beleidsdocument getoetst.

In dit onderzoek is aangetoond dat alle woningen in ieder geval over één geluidluwe gevel zullen beschikken (eis) en over een geluidluwe buitenruimte (inspanningsverplichting). Verder zal bij de nadere uitwerking van het plan de geluidsgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijden worden gerealiseerd (inspanningsverplichting).

Binnenniveau en gevelmaatregelen

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de in het onderzoek betrokken wegen bedraagt ten hoogste 57 dB (excl. aftrek ex. artikel 110g). Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient het binnenniveau in de geprojecteerde woningen niet hoger te bedragen dan 33 dB.

De gevelconstructie dient daarbij te beschikken over een minimale geluidwering van $(57 - 33 =) 24$ dB (conform artikel 3.2 en 3.3 Bouwbesluit 2012).

Of deze geluidwering gerealiseerd kan worden zal uit een aanvullend gevelonderzoek moeten blijken.'

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van burgerwoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

De richtafstanden in het VNG-Handreiking hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct*

naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als lintbebouwing. Tevens komen direct naast woningen andere functies voor, zoals bedrijven. Daarmee is de omgeving in ieder geval niet ingericht volgens het principe van functiescheiding. De omgeving van het plangebied valt te typeren als 'gemengd gebied'. Hierdoor zijn gereduceerde richtafstanden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.

Tabel 4: Afstanden omliggende bedrijven

	Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
1	Zouwendijk ong.	Max. cat. 2	2	10 meter	19 meter
2	Zouwendijk 10A	Transportbedrijf	3.1	30 meter	67 meter
3	Pr. Marijkeweg 148	Max. cat. 2	2	10 meter	56 meter
4	Pr. Marijkeweg 146	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	154 meter
5	Pr. Marijkeweg ong.	Parkeerterrein	2	10 meter	37 meter



Afbeelding 13: Afstanden plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

De nieuwe woningen worden op voldoende afstand gerealiseerd ten opzichte van overige bedrijven in de omgeving. Daarmee wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van dit plan.

Conclusie

Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem op het plangebied voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen is door Adcim een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit de onderzoeken luiden:

'Conclusie

Op basis van het [...] beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- *Alle bestaande peilbuizen zijn voorgepompt, bij peilbuis 11 is bij het voorpompen van de bestaande peilbuis een zwakke oliewater reactie waargenomen en een passieve geurwaarneming. Van deze peilbuis is het grondwatermonster genomen.*
- *Bij de bovengrondse tank is aan de uitkomende grond een passieve geurwaarneming gedaan, hierbij is geen olie water reactie aangetoond.*
- *De boringen nabij het voormalige gemaal zijn gestuit.*
- *Onder het asfalt is een funderingslaag van hoogovenslakken en beton/metselwerk aanwezig*
- *Onder de klinkerverharding in de oprit is een fundering bestaande uit metselwerk aanwezig.*
- *Onder het funderingsmateriaal ter plaatse van de oprit en het asfalt is een zwakke bijmenging aan baksteen waargenomen.*
- *Ter plaatse van de vrachtwagen opstel plaatst is een dunne grindlaag aanwezig op menggranulaat.*

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- *De zwak zandige kleigrond met bijmenging is licht verontreinigd met enkele zware metalen en/of PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse wonen of industrie.*
- *Ter plaatse van de bovengrondse tank en de units achter de trafo is een matige tot sterke verontreiniging aangetroffen met lood, zink en minerale olie. De verontreiniging bestaat uit een tweetal sterk verontreinigingen met een geschat volume aan sterk verontreinigde grond van ca. 115 en 30m³, daarnaast is een deel van ca. 70m³ matig verontreinigd.*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium en minerale olie.*
- *In de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.*

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen in de grond en de lichte verontreiniging in het grondwater.

De aangetroffen sterke bodemverontreinigingen betreffen een ernstig geval van

bodemverontreiniging > 25m³ en is ontstaan voor 1987. Met het uitgevoerde nader onderzoek zijn de verontreinigingen niet geheel horizontaal en verticaal afgebakend, vanwege de mogelijke ligging onder de bebouwing.

Voor de voorgenomen transformatie van een bedrijfsperceel (transportbedrijf) naar een woongebied vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek een belemmering ter plaatse van aangetoonde sterke verontreinigingen.

Aanbevelingen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een sterke bodemverontreiniging aanwezig. Gezien de aard van de verontreiniging betreft het hoogst waarschijnlijk een geval van ernstige bodemverontreiniging ontstaan voor 1987.

De verontreiniging betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging >25m³ en aanbevolen wordt bij herinrichting te saneren. Sanering kan plaatsvinden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS melding of saneringsplan.

Rekening dient gehouden te worden met kosten voor afstemming met bevoegd gezag, sanering, het werken onder saneringscondities conform CROW publicatie 400, milieukundige begeleiding tijdens sanering en storkosten van matig tot sterk verontreinigde grond.'

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied sprake is van één matige zink- en loodverontreiniging en twee sterke minerale olieverontreinigingen. De verontreinigingen zullen worden gesaneerd middels een BUS-melding of saneringsplan. Omdat er sprake is van historische verontreinigingen (ontstaat vóór 1987), hoeft de matige lood- en zinkverontreiniging wettelijk gezien niet gesaneerd te worden.



Afbeelding 14: Situatie met de boringen van de matige lood- en zinkverontreiniging (oranje) en twee sterke minerale olieverontreinigingen (rood)

Conclusie

Er is sprake van één matige zink- en loodverontreiniging en twee sterke minerale olieverontreinigingen. De verontreinigingen zullen worden gesaneerd middels een BUS-melding of saneringsplan.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar aanwezige archeologische waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

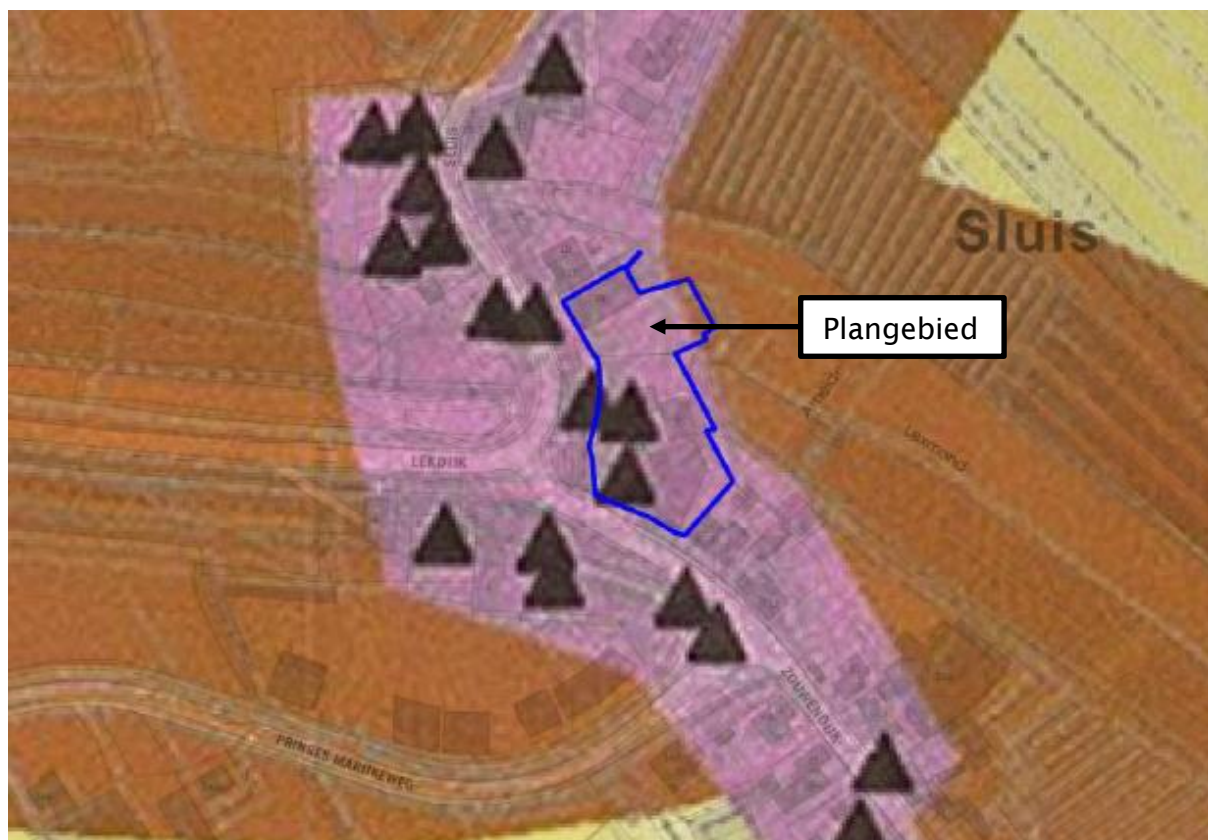
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied:

- een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd heeft (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen heeft (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;



specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

- zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
- middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- zeer hoge verwachting

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
- hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
- hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
- hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- middelmatige verwachting

lage verwachting (alle perioden)

- lage verwachting

- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

- Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet in bodemingrepen groter dan de archeologische vrijstelling. Derhalve is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'ADC ArcheoProjecten adviseert in geval van bodemingrepen in het centrale en zuidelijk deel van het plangebied die dieper reiken dan de vigerende dieptevrijstelling (30 cm -mv) een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVOP). Dit onderzoek dient plaats te vinden na de bovengrondse sloop van de bebouwing en het verwijderen van de verharding. Het doel van dit onderzoek is het inzicht te hebben de aard en omvang

van (sub)recente verstoringen alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering van eventuele archeologische resten daterend vanaf de 13e eeuw. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het noordelijk deel van het plangebied dat tot de bouw van het gemaal uit oppervlaktewater bestond, kan worden vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.'

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Binnen het plangebied is wel een historisch element aanwezig, namelijk het Rijksgemaalgebouw (dat dus geen monumentale status heeft).

Rijksgemaalgebouw

In het archeologisch bureauonderzoeksrapport van ADC ArcheoProjecten is de volgende informatie opgenomen ten aanzien van het gemaal:

'Als gevolg van de aanleg van het Merwedekanaal (in 1881 ontstaan uit het vergraven Zederikkanaal), werd aan het noordwestelijke uiteinde van de Oude Zederik, in de jaren 1890-1893 van rijkswege een 'stoomwatermolen' gebouwd met dienst- en machinistenwoningen. Twee stoomketels (en een reserve) en -machines moesten het met twee pompen uitgeruste centrifugaalpompmaal aandrijven. Het gemaal was aanvankelijk bedoeld om het overvloedige schutwater van de sluis bij Vianen in het nieuwe Merwedekanaal weer op de Lek uit te slaan. Dit gebeurde door middel van persbuisen door de dijk en langs het dijkbewakingshuis, naar een kolk die uitmondde in de Lek. Later hield het Rijksstoomgemaal te Sluis/Ameide, samen met het gemaal aan de Arkelse Dam de boezem van Zederik op het gewenste peil.

De functie van het gemaal werd in 1945 opgeheven. Op 31 oktober 1945 van dat jaar werd het Mr. Dr. Kolffgemaal bij Hardinxveld in gebruik genomen, dat het peil van de Linge en de Zederikboezem beheerst en uitslaat op de Merwede. Van het ensemble van het gemaal Boezem van de Zederik resteren alleen nog het hoofdgebouw (in noordelijk deel van het plangebied) en de dienst- en machinistenwoningen (buiten het plangebied). De machinerie is verdwenen. De kolenloods en de bijbehorende schoorsteen zijn in 1952 gesloopt.

Op dit moment staat het Rijksgemaalgebouw leeg en heeft het geen functie. Doordat het Rijksgemaalgebouw niet wordt gebruikt, wordt er geen of nauwelijks onderhoud aan gepleegd en bevindt het gebouw zich in een mindere bouwkundige staat en doet wat vervallen aan. Met het plan krijgt het Rijksgemaalgebouw een nieuwe woonfunctie en wordt het gebouw opgeknapt. Doordat het gebouw een nieuwe functie krijgt, ontstaat er een nieuwe toekomstbestendige situatie. Er zal in de toekomst onderhoud gepleegd worden aan het gebouw, hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van het karakteristieke en beeldbepalend Rijksgemaalgebouw.

Conclusie

Het noordelijk deel van het plangebied kan vrijgegeven worden voor wat betreft archeologie. Indien er op het overige deel van het plangebied bodemingrepen plaatsvinden die niet dieper reiken dan 30 cm-mv, is er geen aanvullend onderzoek nodig. Met het plan worden de cultuurhistorische waarden behouden.

5.6 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

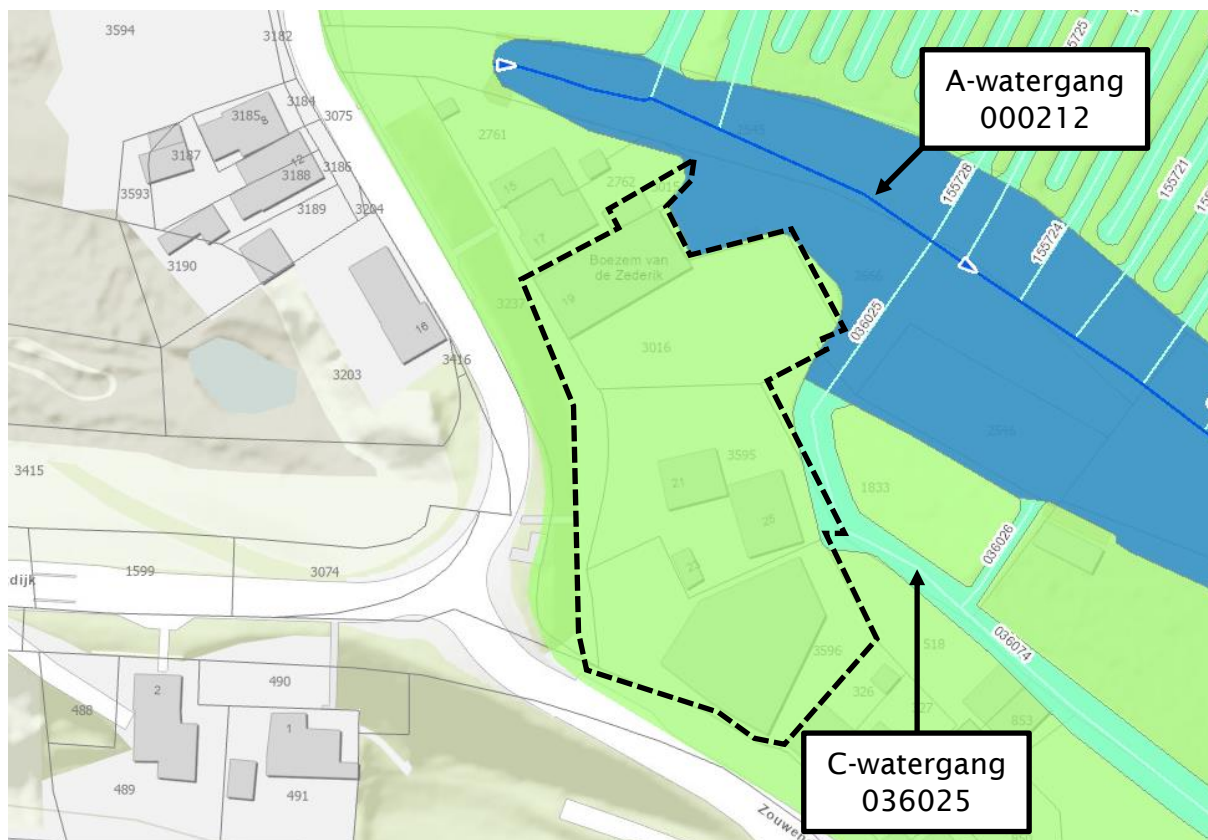
Onderzoek

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in de Zederikboezem. De boezem heeft een streefpeil van +0,85 m NAP en een maximumpeil van +1,26 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus op 1,51 m NAP-hoogte.

Watergangen

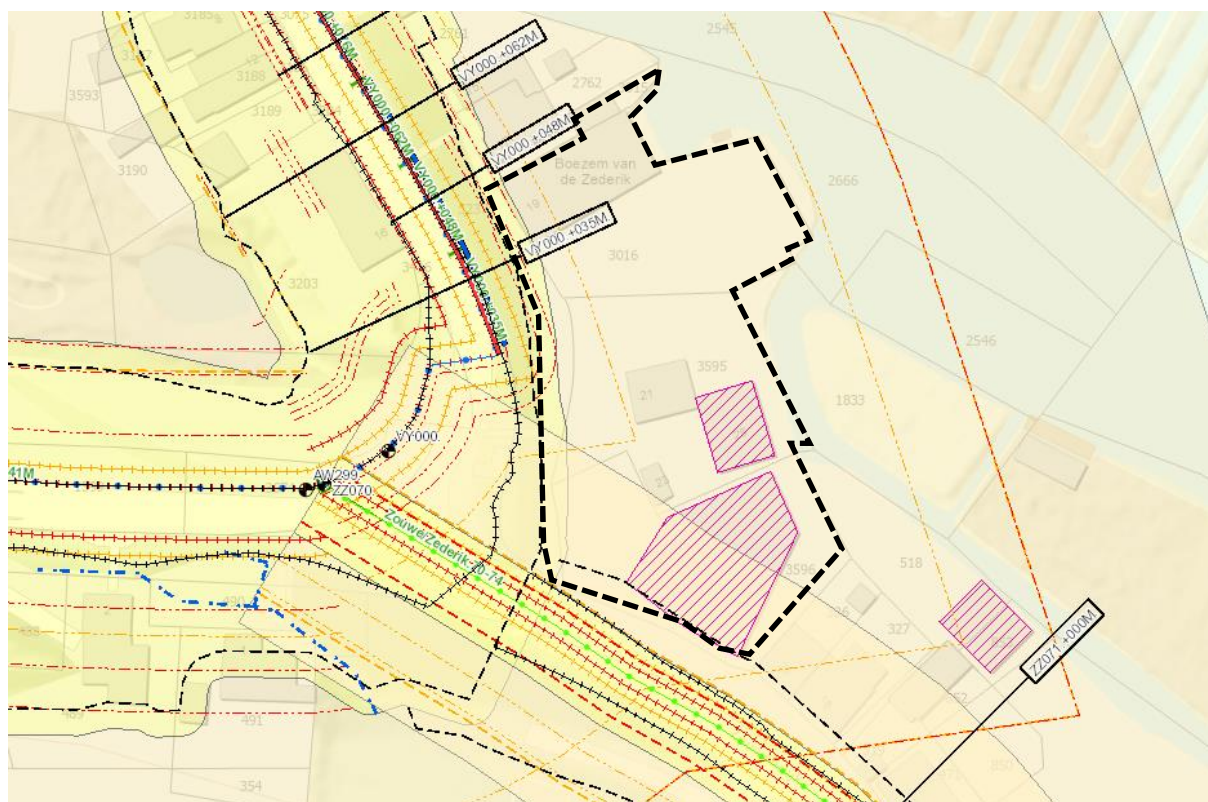
Ten oosten van het plangebied zijn A-watergang 000212 (de Zouweboezem) en C-watergang 036025 gelegen. Voor deze A-watergang geldt een bredere beschermingszone dan gebruikelijk bij A-watergangen, omdat de beschermingszone over het gehele boezemgebied is gelegen. Daardoor is ook het volledige plangebied gelegen binnen deze beschermingszone. Voor het plan moet zodoende een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 16: Uitsnede legger wateren

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een primaire waterkering en in de beschermingszone van een regionale waterkering.



Afbeelding 17: Uitsnede legger waterkeringen

De kernzone en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'.

Het plan voorziet in werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkeringen Lekdijk (primaire waterkering) en de Zouwendijk (regionale waterkering). Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woningen dienen buiten de kernzone van de waterkeringen en boven het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) gerealiseerd te worden. Bij de aanvraag van de watervergunning zal met een dwars-/ lengteprofiel aangetoond moeten worden dat boven het Pvvr wordt gebouwd.

Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen in een boezemgebied. Boezemgebieden zijn de gebieden die liggen tussen de boezemkades. In dit geval betreft het de Zouweboezem met een boezempeil (streefpeil) van +0,85 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van +1,26 m NAP.

Voor boezemgebieden geldt uitsluitend een volumecompensatie. Ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van 1,26 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden de 1,26 m NAP-hoogte worden aangebracht, worden gecompenseerd. Bij de aanvraag voor een watervergunning dient een compensatieberekening te worden toegevoegd. Eventuele compensatie zal moeten plaatsvinden aan de oever van de Zouweboezem.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het 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:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Nieuwe rioolaansluitingen dienen te worden aangevraagd via het digitale loket van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

Binnen de bebouwde kom van de is de gemeente Vijfheerenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen, waaronder de Lekdijk/Sluis en de Zouwenboezem (ter hoogte van het plangebied). Omdat het plangebied deel gaat uitmaken van de bebouwde kom van Sluis, zal het wegbeheer van de wegen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden komen.

Conclusie

Het plan vindt voor wat betreft het aspect waterhuishouding geen belemmeringen. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het plan voorziet in sloopwerkzaamheden en in bouwwerkzaamheden. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna.

Quickscan Wet natuurbescherming

Door Blom Ecologie is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De conclusies uit het onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismussen, kerkuil en vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten wegens de beoogde ingreep op het naastgelegen Natura 2000-gebieden in kaart te worden gebracht middels een Ecologische Voortoets. Tevens dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Door De Roever Omgevingsadvies is reeds een stikstofberekening uitgevoerd.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De kap van een boom, het verwijderen van groenstructuren, de sloop van de bebouwing en het verbouwen van het gemaalhuis t.b.v. de realisatie van woningen aan de Sluis 21 te Ameide is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de effecten

wegens de beoogde ingreep op het naastgelegen Natura 2000-gebied vastgesteld te worden middels een Ecologische Voortoets. Tevens dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismussen, kerkuil en vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen

- Voor de sloop van de loods (gebouw 1 in [Afbeelding 18]), woning (4) en het gemaalgebouw (5) dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in [tabel A en B] uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.
- Voor de sloop van de woning (4) dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2022).
- Voor de sloop van het gemaalgebouw (5) dient aanvullend onderzoek naar de kerkuil uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar kerkuil wordt uitgevoerd middels meerdere veldbezoeken verspreid over de periode 1 februari – 15 oktober (Kennisdocument Kerklui, BIJ12, 2017).
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dienen effecten wegens de beoogde ingreep op het naastgelegen Natura 2000-gebied in kaart te worden gebracht middels een Ecologische Voortoets.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Door De Roever Omgevingsadvies is reeds een stikstofberekening uitgevoerd. Er is geen sprake van een verhoging van de stikstofdepositie.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. [...]
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'



Afbeelding 18: Plangebied

Vleermuissoort	Potentie	Onderbouwing
Gewone dwergvleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Ruige dwergvleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Laatvlieger	Ja	Geschikte openingen van voldoende grootte in bebouwing
Gewone grootoorvleermuis	Ja	Planlocatie ligt binnen landelijk gebied zonder (te) veel lichtverstoring
Meervleermuis	Ja	Aanwezigheid groot oppervlaktewater in de omgeving
Watervleermuis	Nee	Geen bomenkap
Rosse vleermuis	Nee	Geen bomenkap
Tweekleurige vleermuis	Nee	Buiten bekende verspreiding en afwezigheid van zeer hoge bebouwing voor paarverblijfplaatsen
Vleermuizen algemeen	Potentie	Onderbouwing
Massawinterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis)	Nee	Geen hoge bebouwing met bufferende vermogen
Essentiële vliegroute	Nee	Geen aantasting van lijnvormige structuren
Essentieel foerageergebied	Nee	Geen aantasting van houtopstanden met struweel en oppervlaktewater

Tabel A: Samenvatting van de beoordeling van verblijfplaatsen, essentiële vliegroute en foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten

Vleermuissoort	Zomer	Kraam	Paar	Massawinter
Gewone dwergvleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Ruige dwergvleermuis	Ja	Nee	Ja	Nee
Laatvlieger	Ja	Ja	Ja	Nee
Gewone grootoorvleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Meervleermuis	Ja	Nee	Ja	Nee

Tabel B: Samenvatting van de potentie voor vleermuissoorten op de planlocatie

Aanvullend onderzoek vleermuis, huismus en kerkuil

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor of werkzaamheden aan de bedrijfsloods, de bedrijfswoning en/of het Rijksgemaalgebouw zal het desbetreffend aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd worden. Uit de Wet natuurbescherming volgt dat dit aspect automatisch aangehaakt wordt bij een omgevingsvergunning-aanvraag. Zodoende is dit aspect juridisch geborgd.

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid - klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Er is geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

Ecologische voortoets

Verder is naar aanleiding van de quickscan Wet natuurbescherming een ecologische voortoets uitgevoerd door Blom Ecologie. De voortoets is toegevoegd als bijlage. De conclusies uit de voortoets luiden:

‘De beoogde sloopwerkzaamheden, realisatie van nieuwbouw en het verbouwen van een bestaand gemaalgebouw aan de Sluis 21 te Ameide leidt, mits enkele maatregelen worden getroffen, niet tot de aantasting van het Natura 2000-gebied en zijn instandhoudingsdoelen. In de aanlegfase treden mogelijk tijdelijke niet-significant effecten op welke worden ondervangen door maatregelen te treffen of buiten de kwetsbare periodes van specifieke fauna te werken.

Te treffen maatregelen

- *Om negatieve effecten op het gebied van verontreiniging te voorkomen, dient er tijdens de bouwfase door uitvoerders zorgvuldig gehandeld te worden, zodat wordt voorkomen dat er (sloop)afval, bouwmaterialen of (lekkende) brandstof in de bodem en het aangrenzende water terechtkomt.*
- *Om negatieve effecten op het gebied van verdroging te voorkomen mag tijdens het slopen, in het kader van het voorkomen van stofwolk vorming, geen water worden verkregen uit de Oude Zederik.*
- *Om negatieve geluidseffecten ten aanzien van (broedende) vogels te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden die plaatsvinden tijdens de bouwfase (werkzaamheden waarbij sprake is van afwijking van de geluidswaarden in de huidige situatie; [Tabel C]), uitgevoerd of opgestart te worden buiten het algemene broedseizoen. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Het broedseizoen loopt indicaties van 15 maart – 15 juli. Als alternatief kan er voor gekozen worden om waar mogelijk de mate van geluidsoverlast te beperken, bijvoorbeeld door het toepassen van schroefpalen in plaats van heipalen.*
- *Om optische verstoring van de zwarte stern uit te sluiten dienen werkzaamheden met een hoge mate van optische verstoring (o.a. het gebruik van machines die hoger zijn dan de omliggende bebouwing en het plaatsen*

van steigers met wapperende of opvallend gekleurde netten) uitgevoerd of opgestart te worden buiten het broedseizoen van de zwarte stern (half april – eind september). Deze werkzaamheden kunnen derhalve uitgevoerd of opgestart worden tussen begin oktober en half april. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'

Bron	LWR [dB(A)]
Op het terrein rijdende vrachtwagen	97
Manoeuvreren van auto	89
Stemgeluid	65
Blaffende honden	110
Gemotoriseerde grasmaaier	102
Werkzaamheden in werkplaats	85

Tabel C: Inschatting van de mate van geluidsgeneratie op de planlocatie (Bron: Brouwer & Anbergen, 2008; Munsterhuis, 2013)

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden vanwege het plan te bepalen is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek opgesteld. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het plan aan de Sluis in Ameide de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (alle door het wijzigingsbesluit toegevoegde hexagonen met een (naderende) overschrijding van de KDW) niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.'

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura2000-gebieden. Ten aanzien van het aspect flora en fauna ondervindt het plan geen belemmeringen, mits de volgende maatregelen worden getroffen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om

grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Voor rugstreepad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Om negatieve effecten op het gebied van verontreiniging te voorkomen, dient er tijdens de bouwfase door uitvoerders zorgvuldig gehandeld te worden, zodat wordt voorkomen dat er (sloop)afval, bouwmaterialen of (lekkende) brandstof in de bodem en het aangrenzende water terechtkomt.
- Om negatieve effecten op het gebied van verdroging te voorkomen mag tijdens het slopen, in het kader van het voorkomen van stofwolk vorming, geen water worden verkregen uit de Oude Zederik.
- Om negatieve geluidseffecten ten aanzien van (broedende) vogels te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden die plaatsvinden tijdens de bouwfase (werkzaamheden waarbij sprake is van afwijking van de geluidswaarden in de huidige situatie; Tabel C), uitgevoerd of opgestart te worden buiten het algemene broedseizoen. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Het broedseizoen loopt indicaties van 15 maart – 15 juli. Als alternatief kan er voor gekozen worden om waar mogelijk de mate van geluidsoverlast te beperken, bijvoorbeeld door het toepassen van schroefpalen in plaats van heipalen.
- Om optische verstoring van de zwarte stern uit te sluiten dienen werkzaamheden met een hoge mate van optische verstoring (o.a. het gebruik van machines die hoger zijn dan de omliggende bebouwing en het plaatsen van steigers met wapperende of opvallend gekleurde netten) uitgevoerd of

opgestart te worden buiten het broedseizoen van de zwarte stern (half april – eind september). Deze werkzaamheden kunnen derhalve uitgevoerd of opgestart worden tussen begin oktober en half april. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 5: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Besluit Niet in Betekenende Mate

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

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

Onderzoek

Voor het plan is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool. Middels deze rekentool kan de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld worden. Uit §3.2 blijkt dat het plan 53 voertuigbewegingen per weekdag genereerd. Voor het percentage vrachtverkeer is uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk dat 10% van de voertuigbewegingen vanwege de ontwikkeling bestaat uit zwaar verkeer. Het jaar 2024 is aangehouden voor de planrealisatie.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		53
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 19: Resultaat NIBM-rekentool

Gesteld kan worden dat het plan valt binnen het besluit NIBM en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan valt in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

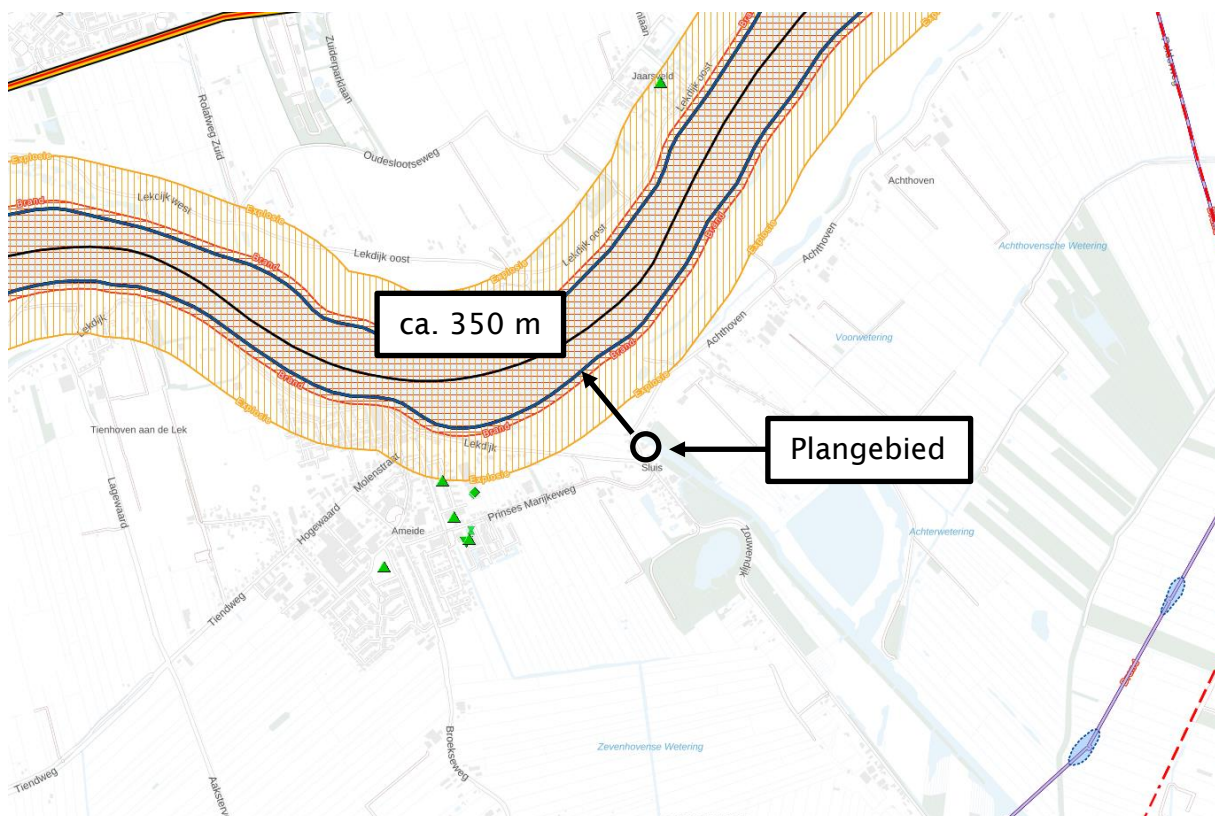
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart zijn er in het plangebied of in de omgeving daarvan geen voor externe veiligheid relevante stationaire bronnen of inrichtingen aanwezig.



Afbeelding 20: Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving - Veiligheid

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen of spoorwegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Wel is in de directe omgeving een watergang aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op circa 350 meter van de Lek. De Lek is in het Basisnet water aangewezen als een transportroute van gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat het plan moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour en het groepsrisico. De contour van het plaatsgebonden risico ligt op de oever van de Lek. Het plaatsgebonden risico is daarom geen belemmering voor het plan. Ook ligt het plangebied buiten de aandachtsgebieden voor brand en explosies.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

In en om het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Conclusie

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

5.10 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Voor zover bekend zijn binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen aanwezig. Het plangebied is tevens niet gelegen nabij een hoogspanningsleiding. De gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. zijn aanwezig. De uitvoering van het plan levert geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

Enkele nutsleidingen zullen worden omgelegd, inclusief een trafohuisje. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door het energiebedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Sluis 21, Ameide' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Sluis 21, Ameide' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Sluis 21, Ameide' is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Zederik, geconsolideerd' (NL.IMRO.1961.BPHerKernenZederik-CON1) en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' (NL.IMRO.1961.BPWoonenparkeren-VA01). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Groen

Het dijktaalud tussen de primaire waterkering en de ontsluitingsweg in het plangebied wordt voorzien van een groenbestemming. Ook is een 4 meter brede zone vanaf de oever van de Zouweboezem voorzien van een groenbestemming (met uitzondering van het bestaande boezemgemaal).

Tuin

Ten behoeve van het voorerfgebied van de woningen is een tuinbestemming opgenomen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer

Ten behoeve van de ontsluitingsweg is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Wonen

De woonpercelen zijn bestemd met de enkelbestemming 'Wonen', waarbinnen ook bouwvlakken zijn gelegd. De hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Naast het gebruik als wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan.

Waarde – Archeologie 1 en 5

Ten behoeve van de bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. In deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waardoor bij diepe of grootschalige (graaf)werkzaamheden een archeologisch onderzoek overlegd dient te worden.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ter handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van het boezemgebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' over het hele plangebied opgenomen. Hierdoor dient het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunningaanvraag binnen deze dubbelbestemming schriftelijk advies inwinnen bij de betrokken beheerder.

Waterstaat – Waterkering

Ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de primaire waterkering, is de kernzone van de waterkering bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Hierdoor dient het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunningaanvraag binnen deze dubbelbestemming schriftelijk advies inwinnen bij de betrokken beheerder.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – Rijksgemaalgebouw';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 9m, maximum goothoogte: 3m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10m, maximum goothoogte: 4,5m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10m, maximum goothoogte: 6m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

7. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd

7.1 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van dit plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin zaken zoals planschade en financiële zekerheidstellingen zijn gewaarborgd.

7.2 Kostenverhaal

Conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. De initiatiefnemer gaat zelf de locatie ontwikkelen, de gemeente gaat dit dus niet doen. Omdat de ontwikkeling niet voorziet in kosten die de gemeente zal moeten maken, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Voor de locaties wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een overeenkomst af.

7.3 Conclusie

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

8. Overleg en inspraak

8.1 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De ontwikkelende partij zal het participatietraject opstarten nadat de gemeente heeft gereageerd op het ingediende concept ontwerpbestemmingsplan en voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

8.2 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Vijfheerenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan toegestuurd naar de overlegpartners. Dat zijn in ieder geval de provincie Utrecht, het waterschap Rivierenland, de veiligheidsregio Utrecht, Omgevingsdienst regio Utrecht, Gasunie en Dunea.

8.3 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.