

Bestemmingsplan

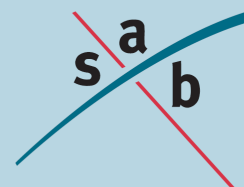
# Buitengebied

Gemeente Zederik

Datum: 29 juni 2015

Projectnummer: 62016

NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02





# Toelichting

## INHOUD

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Opgave	6
1.3 Proces tot zover	6
1.4 Ligging plangebied	8
1.5 Geldend bestemmingsplan	8
1.6 Leeswijzer	8
<b>2 Het plan - huidige situatie - ontwikkelingen</b>	<b>10</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	13
2.3 Functionele structuur	19
<b>3 Beleidskader – beperkingen - uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
3.1 Inleiding	35
3.2 Beleidskader	35
3.3 Milieuaspecten	69
3.4 Omgevingsaspecten	81
<b>4 Planuitgangspunten</b>	<b>90</b>
4.1 Inleiding	90
4.2 Samenvatting sectorale wensbeelden	90
4.3 Samenvatting beleidskader	92
4.4 Uitgangspunten ten aanzien van een duurzame ruimtelijke structuur	92
4.5 Uitgangspunten ten aanzien van functies	96
<b>5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>116</b>
5.1 Planonderdelen	116
5.2 Bestemmingsregels	117
<b>6 Handhaving</b>	<b>124</b>
<b>7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>125</b>

<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>127</b>
<b>8.1</b>	<b>Bedrijvenenquête</b>	<b>127</b>
<b>8.2</b>	<b>Tafeltjesavonden</b>	<b>127</b>
<b>8.3</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>128</b>
<b>8.4</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>128</b>
<b>8.5</b>	<b>Uitspraak voorzieningenrechter</b>	<b>128</b>
<b>8.6</b>	<b>Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State</b>	<b>128</b>

#### Bijlagen

- Bijlage 1: Nota Inspraak 1 juni 2012
- Bijlage 2: Nota Overleg 1 juni 2012
- Bijlage 3: Nota Zienswijzen
- Bijlage 4: Raadsbesluit d.d. 24 juni 2013
- Bijlage 5: Tussenuitspraak d.d. 13 mei 2015

## Samenvatting

De gemeente Zederik actualiseert haar bestemmingsplan buitengebied. Onderdeel van deze integrale herziening zijn vraagstukken omtrent de toekomst van de agrarische sector, vrijkomende agrarische bebouwing, verburgering van het buitengebied en de inpassing van vrijetijdsbesteding. Tevens is het beleid van diverse (hogere) overheden samengevat en vertaald in het bestemmingsplan en er is getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van diverse onderwerpen, zoals milieu, archeologie, geluid en ecologie.

Het bestemmingsplan biedt daardoor een actueel en adequaat planologisch kader met zowel een beheersgericht karakter voor wat betreft te beschermen waarden, als een sturingsgericht karakter waarmee gewenste ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

### *Procedure*

Het voorontwerp is voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegd; tevens heeft overleg plaatsgevonden ex artikel 3.1.1 Bro met overlegpartners die verantwoordelijk zijn voor het behartigen van een algemeen of specifiek belang.

In een separate bijlage zijn de inspraak & overlegreacties samengevat, na integrale afweging beantwoord en al dan niet verwerkt in dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft daarna als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen conform het gestelde in artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb. Een ieder heeft de gelegenheid gehad zienswijzen in te dienen. De zienswijzen zijn verwoord in een Nota Zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In de Nota is tevens aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en zo ja welke aanpassing het betreft.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 24 juni 2013. Tegen dit besluit is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 14 januari 2014 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan. Als gevolg van de uitspraak is het bestemmingsplan deels onherroepelijk geworden. De uitspraak is aangehecht aan het bestemmingsplandossier. Voor de wijzigingen als gevolg van de uitspraak zie paragraaf 8.5.

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

De gemeente Zederik actualiseert het bestemmingsplan Buitengebied. Onderdeel van deze integrale herziening zijn vraagstukken omtrent de toekomst van de agrarische sector, vrijkomende agrarische bebouwing, verburgering van het buitengebied en de inpassing van vrijetijdsbesteding.

## **1.2 Opgave**

In het bestemmingsplan Buitengebied is het ruimtelijk beleid voor het plangebied verwoord, onderbouwd en vertaald in regelgeving in planregels en verbeelding. Op basis van een analyse van het plangebied en van mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied zijn uitgangspunten geformuleerd voor de regelgeving. Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard en gericht op de bescherming van de aanwezige waarden. Inhoud is gegeven aan een regeling op basis waarvan de bestaande ruimtelijke karakteristiek en aanwezige natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied kunnen worden behouden zonder dat ruimtelijk aanvaardbare bouwinitiatieven of (beperkte) functiewijzigingen onmogelijk worden gemaakt.

De trends en ontwikkelingen op het gebied van de agrarische sector, wonen en recreatie hebben tevens een plaats gekregen in het bestemmingsplan. De landbouwontwikkelingsvisie Alblasserwaard – Vijfheerenlanden van LTO is een belangrijke input wat betreft trends in de landbouw sector. Voorts wordt ingegaan op de consequenties van het Intergemeentelijk Landschapskader (ILK), welke in regionaal verband is vastgesteld door de gemeenten Giessenlanden, Zederik en Leerdam voor het bestemmingsplan.

## **1.3 Proces tot zover**

Aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan is een vrij uitvoerig proces voorafgegaan. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is in 2007 gestart met een opiniërende discussie in en door de raad. In een werkbijeenkomst is door de raad gesproken over de toekomst van het buitengebied. Aan de hand van verschillende belangrijke thema's zijn door de raad richtinggevende uitspraken gedaan.

Met de klankbordgroep is eerder een vergelijkbare bijeenkomst geweest. In de klankbordgroep is een diversiteit aan belangenorganisaties vertegenwoordigd. Vanuit de verschillende invalshoeken is ook vanuit de klankbordgroep een belangrijke input gegeven op het beleid voor de komende tien jaar welke opgenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan. In de klankbordgroep nemen onder meer deel LTO Noord, Kamer van Koophandel Rivierenland Natuur- en Vogelwacht Alblasserwaard, Provincie Zuid-Holland, de stichting boerderij en erf Den Haneker, Stichting het Zuid-Hollands Landschap, Waterschap Rivierenland en DLV.



*Afbeelding 1: Ligging plangebied*

De diverse uitspraken, thema's en andere input zijn gebundeld in een 'Nota van uitgangspunten' (NvU). Op 9 maart 2009 heeft een informele raadsvergadering plaatsgevonden over concepten van de NvU. Opmerkingen in deze bijeenkomsten hebben geleid tot een aanpassing van de conceptnota. De NvU dient als basis voor de planuitgangspunten in dit bestemmingsplan (hoofdstuk 4) en is vastgesteld door de raad op 2 november 2009. De NvU en het daarop gebaseerde in het bestemmingsplan verwoorde visie is afgestemd op het relevante beleid van de provincie en het gebiedsgerichte beleid (onder andere ten aanzien van de regio Alblasserwaard- Vijfheerenlanden). Dit beleid vormt het kader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld.

#### *Bedrijvenenquête*

De voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is verder uitgebreid met een inventarisatie van alle functies, activiteiten en bouwwerken in het buitengebied. Hiervoor is onder andere een enquête gehouden onder alle bedrijven in het buitengebied. Er zijn 270 enquêtes verzonden, hiervan zijn er 185 retour ontvangen. Doel van de enquête was om actuele gegevens te verzamelen over de aard en omvang van alle agrarische en niet-agrarische bedrijven. Tevens was het doel te vernemen in welke richting bedrijven zouden willen uitbreiden (zie verder hoofdstuk 8).

#### *Tafeltjesavonden*

Vervolgens zijn eind 2010 tafeltjesavonden georganiseerd. In een serie van 6 avonden zijn –per deelgebied- bewoners en gebruikers van het gebied uitgenodigd om ten aanzien van hun perceel de verbeelding (plankaart) te beoordelen op juistheid. De avonden waren *informerend* van aard. De opkomst was zeer positief te noemen; ruim 200 bezoeken zijn genoteerd (zie verder hoofdstuk 8).

### *Inspraak en vooroverleg, terinzagelegging*

Zoals aangegeven, heeft inspraak en vooroverleg plaatsgevonden en is daarna het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd. De resultaten zijn opgenomen in een Nota Overleg, Nota Inspraak en Nota Zienswijzen. In deze nota's zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien.

### *Conclusie*

Reeds voorafgaand aan de (formele) procedure heeft een breed politieke en maatschappelijke participatieproces plaatsgevonden. Conclusie is dat er veel interesse en betrokkenheid bestaat onder bewoners en gebruikers van het buitengebied van Zederik. Conclusie is ook dat een breed draagvlak voor het bestemmingsplan aanwezig is.

## **1.4 Ligging plangebied**

Zederik is gelegen in de provincie Zuid Holland en telt ca. 14.000 inwoners. Ten noorden grenst de gemeente aan de gemeentes Lopik en Vianen (provincie Utrecht), in het westen aan de gemeente Liesveld, in het oosten aan de gemeente Leerdam en ten zuiden liggen de gemeenten Gorinchem en Giessenlanden. Het buitengebied van de gemeente Zederik maakt deel uit van het Groene Hart en van het Rivierengebied en heeft een oppervlakte van ca. 7.649 ha. Dit bestemmingsplan omvat het gehele grondgebied van de gemeente Zederik, met uitzondering van de dorpskernen van Zederik: Tienhoven, Ameide, Sluis, Lexmond, Meerkerk, Hei- en Boeikop, Leerbroek en Nieuwland. Zie bovenstaande afbeelding 1.

De gemeente Zederik maakt onderdeel uit van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: een samenwerkingsverband tussen gemeenten waar naast Zederik de gemeenten Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld en Nieuw-Lekkerland aan deelnemen.

## **1.5 Geldend bestemmingsplan**

Voor het buitengebied van de gemeente Zederik vigeerde voorheen grotendeels het bestemmingsplan Buitengebied (1998). Voorliggend bestemmingsplan vervangt dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied (1998) is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Van deze mogelijkheid is na vaststelling tot op heden een aantal keer gebruik gemaakt. Dit bestemmingsplan vervangt ook deze wijzigingsplannen.

## **1.6 Leeswijzer**

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding (plankaart) vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Het hoofdstuk bevat een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis. De huidige waarden van het gebied komen in dit hoofdstuk aan bod. Daarna wordt de ruimtelijke situatie beschreven en vervolgens de functies binnen de ruimte. Tevens worden de ruimtelijke ontwikkelingen als de ontwikkelingen per functie neergezet. Dat is van belang omdat de aan het gebied eigen waarden, alsmede de aanwezige functies en



de ontwikkelingen binnen die functies bepalend zijn voor de planuitgangspunten (hoofdstuk 4).

Naast deze bepalende factor zijn diverse haalbaarheidsaspecten waaronder het vigerende ruimtelijke beleid, milieuaspecten en ruimtelijke aspecten (water, archeologie, etc.) van invloed op de planuitgangspunten. In hoofdstuk 3 worden deze beschreven en wordt meteen duidelijk waarom voorliggend bestemmingplan haalbaar is.

De planuitgangspunten worden in hoofdstuk 4 beschreven. De gesignaleerde trends en ontwikkelingen, de sectorale wensbeelden, de diverse relevante beleidsdocumenten en milieu- aspecten komen tezamen in dit hoofdstuk. Hoofdstuk 4 vormt daarmee het integrale afwegingskader op basis waarvan uiteindelijk een planologische regeling wordt geformuleerd.

In hoofdstuk 5 wordt die planologische regeling uitgelegd. Hierin staat beschreven hoe de aanwezige functies in het plangebied (hoofdstuk 2) maar ook hoe het relevante beleid (hoofdstuk 3) en de planuitgangspunten (hoofdstuk 4) zijn verwerkt in de planregels en op de verbeelding. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

Hoofdstuk 6 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan. Bij de beschrijving van de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financieel-economische aspecten van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 8, wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van het zogenaamde vooroverleg met overheden en maatschappelijke instanties en van de inspraak worden in dit hoofdstuk verwerkt.

## 2 Het plan - huidige situatie - ontwikkelingen

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op 1 januari 1986 is de gemeente Zederik in haar huidige omvang ontstaan uit het samenvoegen van zeven gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, te weten Ameide, Hei- en Boeicop, Leerbroek, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland en Tienhoven. De naam Zederik is afgeleid van het uit de middeleeuwen (gegraven ca. 1370) stammende kanaal de Oude Zederik, dat tussen Sluis en Meerkerk loopt.

De gemeente heeft van oudsher een overwegend agrarisch karakter. Het agrarisch gebruik kwam pas goed in ontwikkeling na het in cultuur brengen van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden vanaf 1.000 na Christus. Daarnaast is het landschap gevormd door de invloed van het stroomgebied van de rivieren de Lek, de Linge en de Merwede.

#### 2.1.1 Geologische ontstaansgeschiedenis

De vorming van het rivierengebied en het veengebied vond plaats tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8.000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes. Door de vruchtbare klei ontwikkelde zich een bosvegetatie en uiteindelijk bosveen. De hoogste toppen bleven als zandopduikingen boven het veen uitsteken (*donken*), de rest werd door latere kleiafzettingen en veenvorming afgedekt.

#### 2.1.2 Menselijke occupatie

De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. De eerste bewoners vestigen zich op de hogere donken en op de oeverwallen langs de rivieren. Omstreeks 2.200 voor Christus week men uit naar een groter aaneengesloten droog gebied dat in de omgeving is ontstaan; de Schoonrewoerdse stroomrug. Een stroomrug is een opgevulde, verlaten rivierloop die minder is ingeklonken dan het omliggende veen en daardoor hoger ligt.

Omstreeks 1.800 voor Christus werd het westelijk deel van de Alblasserwaard voor lange tijd verlaten. Door het sluiten van de kustlijn stagneerde zoals gezegd de afwatering van de rivieren. De lage gronden tussen de kustlijn en het oostelijke zandgronden liepen daardoor vol met water. Aangenomen wordt dat vanuit die rug de bewoning uitwaaierte naar het gebied rond Hei- en Boeicop. Vondsten uit de latere ijzertijdperiode zijn wel aanwezig, maar minder talrijk.

In de Romeinse tijd (rond het begin van de jaartelling) is de oeverwal van de Linge bewoond, de oeverwallen van de Lek en Merwede werden verlaten. Rond het jaar 1.000 keren de mensen terug naar het gebied en worden de nederzettingen gesticht zoals die er nu nog zijn: Ameide, Meerkerk, Hei- en Boeicop etcetera. De eerste

nederzettingen werden gevestigd op de hoger gelegen oeverwallen langs de rivieren. Het veengebied is vochtig maar tegelijk vruchtbaar en daardoor geschikt om in cultuur te brengen. Dat gebeurde door het graven van afwateringsloten en het opwerpen van een dijkje of oeverwal aan de achterkant van de kavel (achterwetering –zie afbeelding 2). Zo ontstonden talloze kavels van ongeveer gelijke lengte en breedte. Dit systeem van 'cope-ontginningen' verklaart het achtervoegsel -koop of -cope in de plaatsnamen Middelkoop en Hei- en Boeicop. Op deze wijze zijn langgerekte agrarische bebouwingslinten ontstaan. Hierbij ontstaat ook het kenmerkende patroon van de smalle, opstreckende slagenverkaveling in een open veenweidelandschap.



*Afbeelding 2: Open veenweidelandschap met achterwetering*

In 1277 legt Graaf Floris V de Zouwendijk aan, waarmee de Alblasserwaard beschermd wordt tegen water uit de Vijfheerenlanden (vernoemd naar de vijf heren die in de Middeleeuwen gezamenlijk in dit gebied het water bestreden). Daarop volgend leggen de heren van de Vijfheerenlanden een stelsel van watergangen om het water af te voeren via de Zederik naar de Linge. Uiteindelijk worden beide polders kunstmatig bemaald, vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw met windmolens.

De akkerbouw was aanvankelijk de voornaamste agrarische bedrijfstak in het gebied. Met name in de Alblasserwaard werd door de inklinking van het veen en de daarmee gepaard gaande te hoge vochtigheidsgraad van de bodem de akkerbouw vervangen door veeteelt en hennepeteelt. De Vijfheerenlanden zijn minder venig, bevatten meer klei, bredere oeverwallen en strandruggen en zijn dus droger. Ook hier is geleidelijk de akkerbouw vervangen voor veeteelt. De hennepeteelt liep in de negentiende eeuw op zijn eind. Daarna werd de veeteelt de belangrijkste bedrijfsvorm in het gebied. Eind 19<sup>e</sup>, begin 20<sup>e</sup> eeuw voegt zich de fruitteelt daarbij (met name appels en peren).

Keizer Napoleon van Frankrijk liet in het begin van de negentiende eeuw langs Meerkerk een weg aanleggen die deel uitmaakte van de route Amsterdam-Parijs. Bovendien werd in 1825 het Zederikkanaal geopend (gebruik makend van de loop van de rivier de Oude Zederik) dat in 1893 werd vervangen door het Merwedekanaal dat pal langs Meerkerk loopt. Meerkerk kreeg daarmee een functie op het gebied van transport, pleziervaart, recreatie en toerisme. Het Merwedekanaal had niet alleen een functie voor de scheepvaart, maar ook voor de ontwatering van de

Vijfheerenlanden. Windmolens en later gemalen pompten het overtollige water uit de weteringen in het kanaal.

Na de Tweede Wereldoorlog vinden veel ruilverkavelingen plaats, als de landbouw door schaalvergroting en mechanisatie in de sector een schaa sprong maakt. Er ontstaan moderne melkveerundhoudersbedrijven op het verder van de oorspronkelijke boerderijen gelegen land. Voorts wordt een aantal dorpskernen fors uitgebreid.

Het eeuwenlange gebruik als agrarische grasland leidt ertoe dat het landschap over een grote openheid beschikt. Die grote openheid enerzijds, en de constante verstedelijkingsdruk anderzijds doet het Rijk ertoe besluiten Zederik op te nemen in het Groene Hart. Het Groene Hart heeft al in de Vierde Nota al de status van Nationaal Landschap heeft gekregen. Dit is in de structuurvisie (voorheen: streekplan) van Zuid Holland vertaald naar een restrictief beleid.

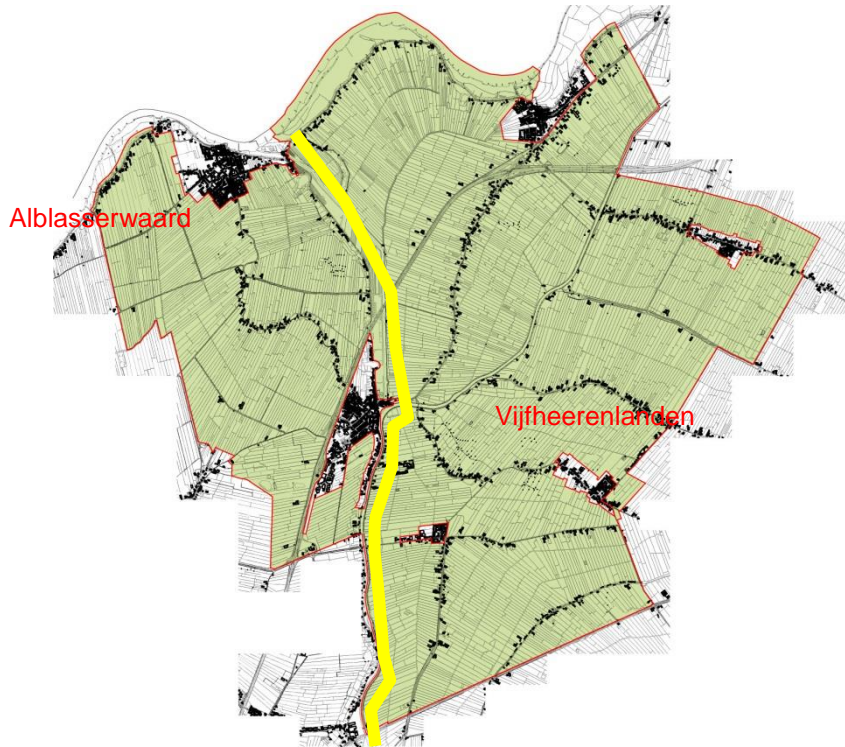
Eveneens maakt Zederik onderdeel uit van de Groene-Hart, eenheid De Waarden en is daarmee onderdeel van een cultuurhistorisch waardevol Belvédère gebied. In het kader van Natura 2000 is de Zouweboezem aangemerkt als een uniek natuurgebied met belang op Europees niveau. Thans is het grondgebruik van beide polders is voornamelijk agrarisch met de grondgebonden veehouderij als dominante verschijningsvorm. In mindere mate is fruit / sierteelt aanwezig. Een deel van het gebied is natuurgebied of ingericht als bos.

## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

### 2.2.1 Ruimtelijke structuur

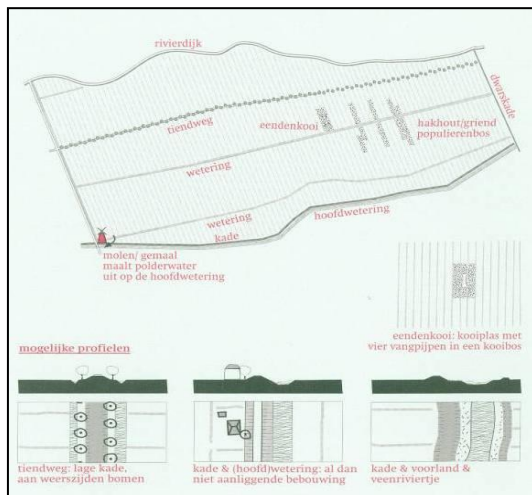
#### *Onderscheid tussen twee polders*

Het landschap van Zederik kan op twee niveaus worden beschreven. Als eerste kan onderscheid gemaakt worden tussen de twee polders Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Zederik ligt op de overgang tussen deze twee polders. De grens wordt gevormd door de Zouwe en het Merwedekanaal (zie globaal afbeelding 3).



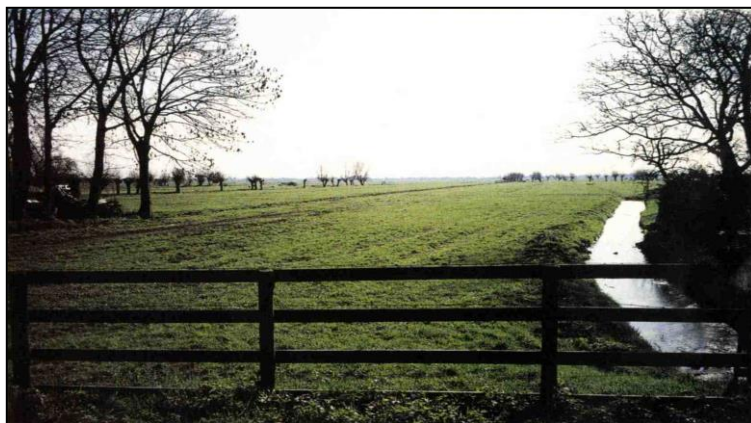
*Afbeelding 3: Globale tweedeling gebied*

De overgang is herkenbaar door de verschillen in ruimtematen. Dit wordt veroorzaakt door verschillen in bodemopbouw. In de Alblasserwaard zijn de typische kenmerken van laagveenontginningen met een open veenweidenlandschap aanwezig. Kenmerkend voor de lintvormige ontginningssassen is de dubbele lintstructuur met de veenstroom of vaart in het centrum (zie afbeelding 4). Vaak ligt aan weerszijden nog een voorwetering. Ook de boerderijen zijn vaak waardevol. Min of meer loodrecht op de ontginningssassen liggen de smalle percelen aan de achterkant begrensd door een achterwetering of kade.



Afbeelding 4: Poldersysteem/veenontginning. Bron: Provincie Zuid Holland

In de Vijfheerenlanden liggen meer grote stroomruggen en zandige oeverwallen dan in de Alblasserwaard. De stroomruggen zijn van oudsher bewoond en kennen een afwisselend, vrij kleinschalig grondgebruik. Het beeld is hier half open door de bebouwing, beplanting en boomgaarden (afbeelding 5). Het landschap van de Vijfheerenlanden is daardoor, alsmede door de vele grienden en de geringere afstand tussen de streekdorpen, minder open dan dat van de Alblasserwaard waar de bodem hoofdzakelijk uit veen bestaat en vrijwel geheel in gebruik is als grasland. Er is meer sprake van een mozaïeklandschap. De Vijfheerenlanden vormen een overgangszone tussen het veenweidelandschap van de Zuid- Hollandse waarden en het rivierenlandschap van Gelderland. De Vijfheerenlanden kent ook een veel strakkere indeling dan de Alblasserwaard met langgerekte ontginningdorpen en een zeer oud karakteristiek slotenpatroon.



Afbeelding 5: Half open slagenverkaveling

Deze langgerekte besloten bebouwingslinten met doorzichten naar de polders liggen op de hoogste delen (stroomruggronden van de Lek, kleinere veenstromen en oeverwallen), de graslanden liggen in de laagste delen (komgronden), daartussen ligt een overgangszone. Waar in de Alblasserwaard deze overgangszone vooral begroeid is met wilgensingels, zijn er in de Vijfheerenlanden ook veel boomgaarden. De Vijfheerenlanden worden bovendien nog gekenmerkt door de aanwezigheid van grienden en populierenbossen op de laaggelegen komgronden.

### *Onderscheid rivierenlandschap - slagenlandschap*

In het plangebied kan in aanvulling hierop een tweetal landschapstypen worden onderscheiden. Te weten het rivierenlandschap, het buitendijkse gebied langs de noordrand van het plangebied, en het slagenlandschap (of veenweidelandschap), het grootste deel van het plangebied dat gekenmerkt wordt door lange smalle kavels gescheiden door sloten.

### *Specifieke kenmerken rivierenlandschap*

Het rivierenlandschap omvat het binnendijs en buitendijs rivierengebied van de sterk slingerende Lek. Het binnendijs gebied bestaat uit oeverwallen, kommen, grienden en bossen en is reliëfrijker dan het slagenlandschap door zowel kunstmatige dijkjes als restanten van natuurlijke stroomgeulen en rivierduinen. Kleinschalige ruimten zijn er op de oeverwallen en grootschalige ruimten en grondgebruik in de kommen. Buitendijs liggen de rivieren zelf, gekenmerkt door langgerekt en stromend open water, omzoomd met rietgorzen. Hoge dijken en dijkbebouwing begrenzen de rivieren; bebouwing is niet tot nauwelijks aanwezig (wel zijn er recreatieve voorzieningen als jachthavens en camping). Het betreft hier een open landschap met een onregelmatige verkaveling, met name als grasland in gebruik.

### *Specifieke kenmerken slagenlandschap*

Het grootste deel van het plangebied behoort tot het slagenlandschap bestaande uit veenweiden. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

In het noordelijk deel - in de Alblasserwaard- fungeerde de Lekdijk als ontginningsbasis. In een strook van één tot twee kilometer langs de dijk staan de kavels loodrecht op de rivier. De sterke meander tussen Ameide en Lexmond heeft zodoende geresulteerd in de opvallend gerende verkaveling van de polder Achthoven. Dit patroon wordt geaccentueerd door de smalle langgerekte bospercelen. De beëindiging van deze verkaveling wordt visueel gemarkeerd door de dichtbeplante Molenkade en Rijskade. Andere ontginningsbases in het gebied zijn de Broekseweg, het dorpslint van Lakerveld-Weverwijk-Leerbroek, de Leerbroekse Vliet, de Geervliet en de dorpslinten van Middelkoop en Hei- en Boeicop.

De dorpslinten langs de Broekseweg en tussen Lakerveld en Leerbroek zijn gebouwd op de stroomrug van een voormalig, sterk slingerend veenstroompje waardoor de verkaveling vanuit het dorpslint voortdurend van richting verandert. Zeer regelmatig daarentegen is de verkaveling van de eerder genoemde cope-ontginningen. De Alblasserwaard is zoals aangegeven meer open, overwegend grasland.

Binnen het slagenlandschap van de Vijfheerenlanden bestaan er eveneens verschillen in landschapsbeeld als gevolg van de verschillende grondgebruiksvormen welke eveneens een gevolg zijn van de plaatselijke gesteldheid van bodem en waterhuishouding. In het noorden langs de Lek komen op goed ontwaterde zavelige

oeverwallen veel boomgaarden voor. Verder van de rivier gelegen liggen de lage, vochtige klei-op-leemgronden welke vooral geschikt zijn voor grasland of bos. Boomgaarden, graslanden en bossen en grienden zijn reeds eeuwenlang beeldbepalend voor het landschap van de Vijfheerenlanden. Nieuwe agrarische teelten zoals boomkwekerijen passen minder in dit cultuurhistorisch waardevolle landschapsbeeld.

Het open slagenlandschap wordt doorsneden door een aantal structuurbepalende lijnvormige elementen, te weten waterlopen, wegen en bebouwingslinten. Tevens zijn diverse cultuurhistorische elementen aanwezig (zie volgende paragraaf). De openheid wordt door de ontginningsrichting met name in oost- west richting herkenbaar en beleefd.

#### *Ontwikkelingen*

Het landschap is vooral gevormd door het agrarisch grondgebruik, de strijd tegen water en de occupatie. Afgezien van enkele grote infrastructurele elementen zullen ook in de toekomst deze factoren het landschap bepalen. Echter ook andere functies zoals natuur, burgerwoningen en recreatie leggen een claim op het landschap.

Agrarische bedrijven die hun functie blijven vervullen, zullen behoefte hebben de agrarische bebouwing uit te breiden of te moderniseren. Verder laat het provinciaal beleid toe dat op (agrarische) bedrijfspercelen in het buitengebied bij bedrijfsbeëindiging en het slopen van verspreide bebouwing een of meerdere nieuwe woningen worden teruggebouwd. Afhankelijk van de beeldkwaliteitseisen die hieraan gesteld worden (beplantingsplan bijvoorbeeld) kan dit leiden tot zowel een toename als een afname van de visuele versterking van het open landschap.

Als gevolg van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven of vervolgfuncties bij (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing (bijvoorbeeld niet-agrarische bedrijvigheid of wonen) kan behoefte ontstaan aan nieuwe elementen, zoals maneges, paardenbakken, volkstuinten, kampeermiddelen of zelfs windturbines. Deze nieuwe elementen kunnen de identiteit van het voorheen samenhangend agrarisch landschap aanzienlijk aantasten ("verrommeling"), met name als dit leidt tot een grote diversiteit aan (deel)functies en een grote verscheidenheid aan inrichting en vormgeving van onbebouwde ruimten en gebouwde voorzieningen.

Het landschapsbeeld wijzigt zich voorts als gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering. Verder is er een toenemende belangstelling bij individuele agrariërs en projectontwikkelaars voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen of buitenplaatsen. Dergelijke initiatieven kunnen een landschappelijke meerwaarde genereren indien strikte eisen worden gesteld aan de locatie, omvang, inrichting en bebouwing. Indien dergelijke randvoorwaarden niet strikt worden gehanteerd, ontstaat het risico van een verdere verrommeling en verstedelijking van het open landschap.

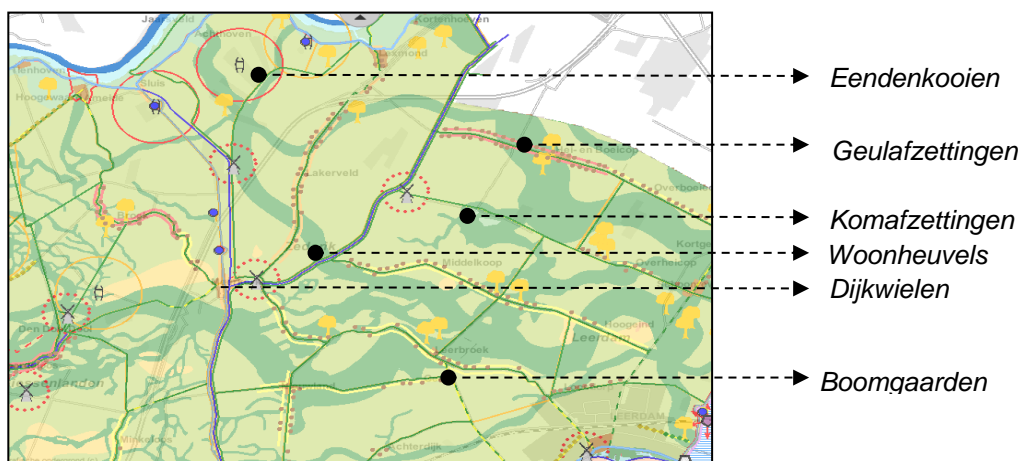


## 2.2.2 Cultuurhistorie en archeologie

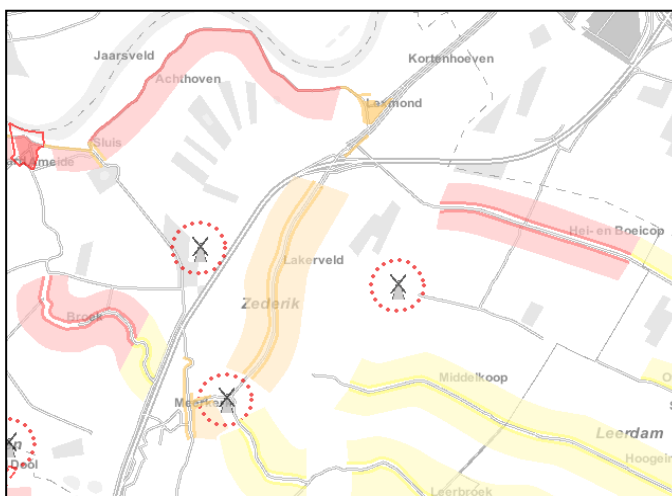
### *Huidige situatie*

Zowel in het gebied ten westen van de Zederik- Merwedekanaal, dat deel uitmaakt van de Alblasserwaard, als in het overige gebied dat onderdeel is van de Vijfheerenlanden, kan aan het patroon van wegen, waterlopen en bebouwing nog duidelijk de ontginningswijze worden afgelezen. De laagveenontginningen zijn cultuurhistorisch van waarde omdat de oorspronkelijke ontginning- en verkavelingstructuur met watersysteem herkenbaar is gebleven. De daarbij behorende tiendwegen<sup>1</sup>, kaden, eendenkooien, boerderijen, etcetera dragen bij aan het landschapsbeeld.

In de structuurvisie Zuid-Holland is een aantal bebouwingslinten weergegeven van cultuurhistorische waarde. Maar in het gebied zijn meer cultuurhistorische en archeologische waarden aan te wijzen. Door de provincie Zuid-Holland is in samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de jongere bouwkunst geïnventariseerd (MIP = monumenten inventarisatieproject). In Zederik zijn in totaal 178 objecten in deze inventarisatie opgenomen, waarvan een groot aantal in het plangebied is gelegen.



Afbeelding 6: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Zuid Holland



Afbeelding 7: Oude bebouwingslinten met overgangszone naar het achterland

<sup>1</sup> Een op een kade aangelegde weg.

Tenslotte heeft de gemeentelijke monumentencommissie een inventarisatie opgesteld van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze vormt de basis voor een gemeentelijke lijst met monumentale panden met bijbehorende monumentenverordening.

In het plangebied komt een aantal terreinen voor met archeologische waarden. Op deze terreinen zijn oudheidkundige bodemvondsten gedaan.

Qua archeologische verwachting kan grofweg kan onderscheid gemaakt worden in komafzettingen (bewoning vanaf de Middeleeuwen) met een kleine kans op archeologische sporen (lichtgroen op onderstaande afbeelding), en geulafzettingen/ stroomgordels (bewoning vanaf de Bronstijd of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum (grote trefkans).

De cultuurhistorische waardevolle elementen zijn de boomgaarden, hakhout/ griendzones, dijkwielen (blauwe punten), eendenkooien<sup>2</sup> (vierkantjes met gebogen lijn) en woonheuvels (bruine stippen). Tevens zijn de stiltegebieden om de eendenkooien en de dijkwielen alsmede de molenbiotopen (onderbroken) omcirkeld.

De oude polderlinten en dijklinten met de daarbij behorende relatie met het landschap kunnen apart worden weergegeven. De zone eromheen duidt op een gave relatie met het direct aansluitende agrarisch land. Vanuit de omliggende polders vormen de linten regelmatige lijnvormige elementen welke sterk richtinggevend zijn in het open landschap. De bebouwingslinten zien eruit als langgerekte stroken lage bebouwing en beplanting met daar boven uit oriënteringspunten als kerktorens en molens welke de herkenbaarheid van de bebouwingslinten voor een belangrijk deel bepalen. In tegenstelling tot dit regelmatige beeld vanuit de polders is het beeld vanuit de linten afwisselend met gevarieerde bebouwing, beplanting en het op veel plaatsen zichtbare water.

#### *Ontwikkelingen*

De cultuurhistorische elementen en patronen zijn in alle gevallen waardevol omdat ze in beginsel onvervangbaar zijn. De kwetsbaarheden worden vooral bepaald door de ligging en het gebruik van de betreffende elementen en patronen. Voor andere historisch-geografische patronen ligt aantasting minder voor de hand aangezien deze patronen (wegen, waterlopen) nog altijd als zodanig functioneren.

Aantasting van de herkenbaarheid van de patronen vormt echter een bedreiging. In dit verband kan gedacht worden aan nieuwe wegen, bebouwing en omvangrijke beplantingen die niet passen binnen de bestaande patronen. De archeologische waarden worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen. Ook peilverlaging kan schadelijk zijn aangezien dit leidt tot het oxideren van organisch materiaal in de bodem. Dit plangebied ligt in het oostelijk deel van de Alblasserwaard - Vijfheerenlanden, dus deze problematiek is hier maar beperkt van toepassing. De waardevolle gebouwde elementen kunnen worden aangetast door onzorgvuldige uitbreiding en restauratie,

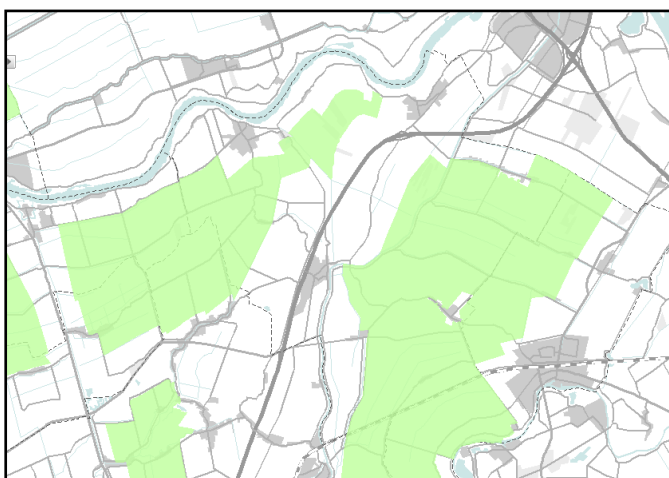
---

<sup>2</sup> Een eendenkooi is van oorsprong een vijver waar diverse soorten in het wild levende eenden werden gevangen voor consumptie.

verwijdering of aantasting van omliggende beplantingen. Een andere mogelijke bedreiging vormt het oprichten van sterk contrasterende elementen (bijvoorbeeld windturbines) in de nabijheid van historische bebouwing.

### 2.2.3 Stiltegebieden

Er zijn stiltegebieden aangewezen in de polder Achthoven en in het centrale deel van de Vijfheerenlanden (onder andere omgeving Nieuwland-Leerbroek-Hei- en Boeicop). De stiltegebieden zijn aangewezen in de Provinciale Milieuverordening waarvan de 1<sup>e</sup> tranche in werking is getreden in 1994 en de 5<sup>e</sup> tranche in werking getreden is per 1-4-2007. Er zijn regels opgenomen over het beperken van geluidhinder in stiltegebieden. Voor sommige, kortdurende lawaaimakende activiteiten kan de provincie een ontheffing verlenen.



Afbeelding 8: Stiltegebieden gemeente Zederik

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Water -huidige situatie

Het abiotische milieu (bodem en water) stuurt in belangrijke mate de ruimtelijke ontwikkelingen van de verschillende functies in het plangebied. De situatie van bodem en water bepaalt enerzijds de aanwezigheid en potenties van natuur- en landschapswaarden en anderzijds de gebruiksmogelijkheden voor de overige functies in het plangebied. Op basis van beschikbare gegevens wordt in deze paragraaf een beeld geschetst van de bodemopbouw, bepaald door de ontstaansgeschiedenis, en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Deze paragraaf is in samenspraak met de waterbeheerder opgesteld.

#### *Watertoets*

Afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke planvorming is essentieel. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft overleg met het Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. De resultaten van dat overleg zijn in de Nota Overleg opgenomen. Voor sommige aspecten heeft dit geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Watersysteem*

Het maaiveld en de oppervlaktewaterpeilen in vrijwel de hele Alblasserwaard en Vijfheerenlanden liggen lager dan de gemiddelde hoogteligging van de omringende rivieren. Als gevolg hiervan kan waterlozing alleen door bemaling via de boezems plaatsvinden. Vanuit de boezems van de Nederwaard en de Overwaard wordt het water via twee boezemgemalen bij Kinderdijk uitgeslagen op de rivier de Lek.

De boezem van de Vijfheerenlanden omvat onder andere het Merwedekanaal, de Zouweboezem en de Linge. De waterafvoer van de Vijfheerenlanden vindt plaats door het Beneden-Lingesysteem via het Kanaal van Steenenhoek op de rivier Beneden Merwede. De wateraanvoer naar de gebieden binnen de gemeente Zederik vindt plaats via het Beneden- Lingesysteem (de Zouweboezem en het Merwedekanaal) en het pompemaal langs de Lek bij Ameide.

Op de rivier de Lek is ter hoogte van de gemeente Zederik de invloed van het getij nog merkbaar (tot de stuw bij Hagestein). Het getijdenverschil ligt gemiddeld tussen 1,0 en 1,5 m. De gemeente ligt binnen het veenweidegebied van het Groene Hart. Dit houdt in dat het waterpeil overwegend wordt afgestemd op enerzijds het tegengaan van de bodemdaling door inklinking van veen (circa 3 mm/jr in de Alblasserwaard) en anderzijds voldoende droogleggen voor het agrarisch landgebruik. Daarnaast speelt in de fruitteeltgebieden ook de wateronttrekking voor de nachtvorstbestrijding een rol.

Het kwelwater langs de rivier is afkomstig uit de Lek. De intensiteit en kwaliteit van het kwelwater worden dus beïnvloed door (de waterstand van) de rivier. In de Vijfheerenlanden is sprake van schone zoete kwel. Het kwelwater heeft lage stikstof- en fosfaatgehalten en heeft een gunstige invloed op de waterkwaliteit. Deze kwelstroom wordt gebruikt voor drinkwaterwinning en is belangrijk voor de voedselarme natte natuur. Plaatselijk kan de kwel juist ook voedselrijk zijn door de aanwezigheid van een (dikke) veenlaag.

Over het algemeen zijn de gemiddelde grondwaterstanden binnen de gemeente Zederik gerelateerd aan het oppervlaktewaterpeil door het (relatief) intensieve patroon van watergangen. In de zomer is de gemiddelde grondwaterstand (iets) lager dan het oppervlaktewaterpeil doordat de verdamping groter is dan de neerslag. In de winter is de gemiddelde grondwaterstand veelal (iets) hoger dan het oppervlaktewaterpeil door een neerslagoverschot.

### *Waterlopen en waterkeringen*

In het plangebied komt een aantal hoofd- en boezemwatergangen voor. De Zouwedijk/Bazeldijk met de daaraan gelegen bebouwing en beplanting is een belangrijke waterkering. Deze dijk vormt de grens tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Aan de westzijde van de dijk ligt een zone met een afwijkende, grillige verkaveling. In deze zone liggen onder andere drie wielen, diepe plassen die gevormd zijn bij dijkdoorbraken.

Het noordelijke wiel (de Zouwe) is in gebruik genomen als eendenkooi. Tussen de Zouwedijk en het open water van de Oude Zederik ligt op hoog boezemniveau een moerassige zone met grienden en rietpercelen. Het beeld van deze strook wisselt jaarlijks door het maaien van grienden en rietpercelen, maar biedt over het geheel genomen een tamelijk besloten beeld. De boezem in het noorden bij de monding in de

Lek fungeert nog altijd als zodanig. De Oude Zederik vormt echter niet meer de hoofdafwatering van de Vijfheerenlanden. Het water uit het gebied wordt nu afgevoerd op het Merwedekanaal en vandaar via het kanaal van Steenhoek op de Merwede. Het zwaarbeplante Merwedekanaal vormt een ander structurerend landschapselement.

#### *Waterwinning*

In de provinciale milieuverordening zijn o.a. en voor grondwater vastgelegd. Het gaat hier om de bescherming van de grondwaterwinning ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Het plangebied maakt deel uit van de milieubeschermingsgebieden voor grondwater van de winningen Lexmond en Langerak. De waterwingebieden zijn de meest kwetsbare zones van de beschermingsgebieden. In deze zone is het beschermingsregime dan ook het strengst.

Binnen waterwingebieden dient elk risico van verontreiniging te worden voorkomen; in deze gebieden zijn dan ook in principe alleen activiteiten toegestaan in het kader van de grondwaterwinning zelf. Indien men toch activiteiten in dit soort gebieden wil uitvoeren kan ontheffing verleend worden. De provincie is in deze gebieden zeer terughoudend in het toestaan van nieuwe activiteiten in een waterwingebied, dit noemt men ook wel het "stand still principe".

Het grondwaterbeschermingsgebied is de zone rondom het waterwingebied, dit is een bufferzone die is ingesteld om het grondwater in het waterwingebied te beschermen. Voor deze zone zijn er minder verboden dan in het waterwingebied.

In de meeste gevallen ligt er rondom het grondwaterbeschermingsgebied nog een beschermingsgebied, dit is de boringsvrije zone (zie eveneens afbeelding).

In deze zone worden alleen het hebben van boorputten en het graven dieper dan 2,5 meter nog verboden door de provincie.



*Afbeelding 9: Milieubeschermingsgebieden met boringvrije zone*

#### *Waterkwaliteit*

Waterkwaliteit is af te meten aan het voorkomen van een aantal stoffen in het oppervlaktewater, te weten stikstof, zuurstof, fluoride en fosfaat. In het algemeen kan gesteld worden dat de waterkwaliteit van de natuurgebied Zouweboezem en Overheicop goed is. Echt slecht is de waterkwaliteit nergens, alhoewel de

aanwezigheid van stikstof en fosfaat die voortkomt uit veenbodems en uitspoeling van meststoffen op sommige plaatsen bovengemiddeld is.

#### *Ontwikkelingen*

Als min of meer autonome ontwikkelingen worden in dit verband genoemd de stijging van de zeespiegel, de hogere rivierafvoer, bodemdaling en een veranderend neerslagpatroon. Autonoom, omdat het vooral klimaatgerelateerde invloeden zijn waar de gemeente geen invloed heeft. Het waterschap geeft aan dat, mede gelet op deze ontwikkelingen, een tekort aan waterbergende capaciteit in de regio is c.q. zal ontstaan.

### 2.3.2 Bodem

#### *Huidige situatie*

Het gedeelte van het buitengebied dat in de Alblasserwaard ligt heeft een bodem die in hoofdzaak bestaat uit veen, afgedekt met klei vooral langs de rivieroeveren. Het gedeelte in de Vijfheerenlanden heeft een bodem die vooral uit rivierklei bestaat. De stroomruggen en de oeverwallen bestaan juist uit meer zandig materiaal. De hoogteligging van het gebied varieert van rond de -1.00 m NAP in de Tienhovenvolder tot ca. 2 a 2,5 m in de uiterwaarden bij de Lek.

Er bevindt zich een aantal bodembeschermingsgebieden in het plangebied die zijn aangewezen op basis van de provinciale milieuverordening. Het merendeel van de bodembeschermingsgebieden is als zodanig aangewezen vanwege de directe relatie met natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden komen verspreid voor in de in aangegeven gebieden.

#### *Ontwikkelingen*

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Mocht er bij functiewijziging een vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig zijn, dan dient door middel van een onderzoek nader te worden bezien in hoeverre de bodem op deze locaties verontreinigd is en moet er, afhankelijk van de risico's voor de gebruikers en / of het milieu, mogelijk worden gesaneerd.

### 2.3.3 Natuur

#### *Huidige situatie*

Bij de beschrijving van de vegetatie zijn de volgende typen onderscheiden:

- wateren;
- oevers en moerassen;
- graslanden;
- bossen en grienden;
- bermen en dijken.

#### *Wateren*

Waardevolle vegetaties van sloten en plassen komen verspreid in het gebied voor. Aangetroffen soorten zijn onder andere pijlkruid, gele lis, zwanenbloem, holpijp en waterviolier. Deze soorten zijn kenmerkend voor matig voedselrijke milieus. Waterviolier, welke in veel sloten is aangetroffen, geeft aan dat er sprake is van een sterke kwel.

#### *Oevers en moerassen*

Waardevolle vegetaties zijn vooral aangetroffen langs de randen van de polder Lakerveld. Kenmerkende soorten zijn hier dotterbloem, moerasviooltje, melkeppe, kleine valeriaan en echte koekoeksbloem.

#### *Graslanden*

Langs de oostrand van de Oude Zederik liggen enkele waardevolle graslanden die plaatselijk het karakter hebben van een soortenrijk blauwgrasland met kenmerkende soorten als blauwe zegge, spaanse ruiter en moeraskartelblad. Het plangebied is van belang voor verschillende soorten weidevogels. Provinciaal gezien behoort het gebied tot de redelijk tot goede weidevogelgebieden. Aangetroffen soorten zijn onder andere kievit, grutto, tureluur, scholekster, slobbeend en zomertaling. Van het uiterwaardengebied zijn geen gedetailleerde gegevens bekend. De soortensamenstelling van de vogelbevolking is hier vergelijkbaar met die van de polders. De meeste weidevogelsoorten zijn de laatste decennia sterk in aantal afgenomen. De oorzaak hiervan ligt in het gewijzigde beheer in samenhang met externe factoren. Verder speelt inkrimping van het graslandareaal een rol.

Buiten het broedseizoen heeft het gebied enige betekenis als overwinteringsgebied voor kleine aantallen zwanen en ganzen. Deze soorten hebben een voorkeur voor open, voedselrijke graslandgebieden en zijn de laatste jaren licht in aantal toegenomen. De beplanting langs en rondom erven bestaat veelal uit laurier en knotwilgen.

#### *Bossen en grienden*

De meeste onderzochte bossen kennen waardevolle vegetaties welke kenmerkend zijn voor vochtige, relatief voedselrijke bostypen. Kenmerkende soorten zijn hier onder andere bitterzoet, vogelmelk, bosveldkers, zwarte bes, gelderse roos en moerasspirea. De bossen en grienden zijn plaatselijk van belang voor kenmerkende soorten van bossen en bosranden, zoals zwartkop, tuinfluiter, wielewaal, bosuil en houtsnip. Bepalend hiervoor zijn de oppervlakte en de ouderdom van de complexen. Met name de bossen en grienden in de polders Achthoven en Lakerveld zijn daardoor waardevol. Kleine, geïsoleerde bospercelen zoals die recent zijn aangelegd in de Polder Middelbroek zijn in ornithologisch opzicht minder waardevol.

#### *Bermen en dijken*

Deze elementen zijn minder intensief onderzocht in het plangebied. Soortenrijke vegetaties worden verspreid aangetroffen. De aangetroffen soorten zijn kenmerkend voor relatief droge milieutypen. Plaatselijk zijn de dijken en kades begroeid met struiken als vogelkers en meidoorn (struwelen) en knotwilgen. De schraallanden in en langs de Oude Zederik, de winterdijk en delen van de Zomerdijk herbergen vegetaties die gevoelig zijn voor verzuring of vermesting.

Daarnaast kunnen de volgende grotere elementen worden onderscheiden:

- Zouweboezem;
- Luistenbuul en Koekoekschewaard;
- Uiterwaarden Lek;
- Polder Quakernaak.

### *Zouweboezem*

Onder andere de grote broedkolonie purperreigers maakt dat de Zouweboezem internationale bescherming geniet. Mede op grond hiervan is het gebied aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. Verder is het gebied op grond van het voorkomen van de kamsalamander en verschillende, Europees beschermde vissoorten waaronder de grote modderkruiper aangewezen als Habitatrichtlijngebied.

Het doel van deze richtlijn is bij te dragen tot het waarborgen van biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het grondgebied van de Europese Gemeenschap. Inmiddels zijn de gebieden uit deze twee richtlijnen samengebracht in het Natura 2000 netwerk, in 'Gebied 105 Zouweboezem'. Het waterrijke gebied herbergt voorts grienden, rietland, moerasbos, schrale graslanden en een rijk vogelleven. Langs de Diefdijk zijn ook boomgaarden en sloten met schone kwel te vinden. De Zouweboezem is een boezemgebied dat tussen 1370 en 1373 werd gegraven om het overtollige water op te vangen uit de polders in de Vijfheerenlanden.

In het noorden van het gebied is het natuurontwikkelingsgebied 'De Boezem' gelegen. Voor de purperreiger vertegenwoordigt de Zouweboezem een grote waarde. Het terrein bestaat voornamelijk uit rietvelden. Binnen het gebied komen waterpartijen voor waarin verschillende verlandingsstadia aanwezig zijn. De Zouweboezem is te overzien vanaf de Zederikkade en de Zouwendijk. Het natuurontwikkelingsgebied De Boezem bestaat voor het grootste gedeelte uit een moerassige vegetatie. Verder bestaat het terrein uit bosschages, welke veelal doorgeschoten grienden en elzenbroekbosjes zijn of het karakter hebben van elzensingels.

De Zouweboezem is aangewezen als 'waterparel'. Waterparels zijn wateren met een bijzondere actuele of potentiële aquatische natuurwaarde. Het beleid is gericht op het verbeteren van de watercondities van deze waterparels.

### *Luistenbuul en Koekoekschewaard*

Deze gebieden zijn gelegen ten noordwesten van Achthoven. Het (totale) gebied van 103 ha kan gekarakteriseerd worden als een gebied met stroomdalgraslanden en glanshaverhooilanden gelegen langs de Lek.

### *Uiterwaarden Lek*

De uiterwaarden Lek beslaan vier uiterwaarden van de Nederrijn tussen Lopik en Zederik. Het gaat om de Willige Langerak en het nabij gelegen schiereiland De Bol op de noordoever van de rivier en – op de zuidoever – de Koekoeksche Waard en de Kersbergsche- en Achthovensche uiterwaarden, met daarin het terreintje Luistenbuul. Deze laatste vallen binnen de gemeente Zederik. Elk van deze deelgebieden is gelegen in een binnenbocht van de rivier waar oeverwallen en rivierduintjes zijn ontstaan.

Enkele van deze oeverwallen zijn zeer hoog opgeslibd door de eeuwenlange fixatie van de rivierbedding (Koekoeksche waard). Er is een grote variatie in reliëf en hoogteligging en een grote schakering aan bodemtypen. De Nederrijn/Lek moet in perioden met hoge rivierafvoer 1/6 van de Rijnafvoer voor haar rekening nemen en is in dit gedeelte vrij-afstromend.



De Lek heeft ter plekke van het gebied een open verbinding met zee via de Nieuwe Waterweg. Sinds de afsluiting van het Haringvliet en het Volkerak is de getijdenwerking beperkt tot ongeveer 100 cm verschil. De rivier vormt een dynamisch systeem, een samenspel tussen natuurlijke processen en menselijk ingrijpen. Bij hoge rivierwaterstanden vindt nog steeds overstroming plaats van de uiterwaarden, waarbij sediment wordt afgezet. Alleen de zeer hoge oeverwallen worden nauwelijks meer overstroomd, zodat dat daar bijna geen sediment wordt afgezet.

Op de hoogstgelegen delen die zelden geïnvuurd worden, komen op kleiige en zavelige bodems glanshaverhooilanden en stroomdalgraslanden voor. Ook komen deze vegetatietypen in de Achthovense uiterwaarden (reservaat Luistenbuul) en in de Koekoeksche Waard voor. Het tussenliggende gebied boven de intergetijdenzone en onder de glanshaverhooilanden bestaat grotendeels uit vossestaartgraslanden. Overstromingsgrasland en dotterbloemhooiland komen voor in oude kleiputten. Verder komen in het gebied meidoornhagen en rietvegetaties (gorzen) voor. De uiterwaarden zijn vanwege hun natuurwaarden aangewezen als Natura 2000-gebied.



Afbeelding 10: Ligging Natura 2000-gebieden Zouweboezem en uiterwaarden Lek

### Polder Quakernaak

Het terrein Quakernaak ligt oostelijk van Meerkerk, direct ten oosten van de Kanaaldijk in de polder Quakernaak. Het terrein is in het kader van de landinrichting aangelegd als landschapselement, van het type natte, moerassige natuur. Het zuidelijk deel van het terrein bestaat uit griend, bos, struweel en een ruigtestrook. Het noordelijke deel bestaat uit grasland van het type dotterbloemgrasland en kruidrijk grasland. Verder zijn er enkele poelen aangelegd en is er een wandelroute door het terrein gerealiseerd, welke via de Kanaaldijk een rondgaand karakter heeft. De natte graslanden en poelen hebben tevens een belangrijke functie als foerageerplaats voor onder andere de purperreiger en zijn een belangrijke biotoop voor amfibieën en libellen.

### *Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebieden*

Delen van Zederik zijn door de provincie aangewezen als EHS en-/ of als weidevogelgebied (zie paragraaf 3.2.3).

### *Ontwikkelingen*

Op het gebied van natuur zijn de volgende ontwikkelingen te verwachten. Met het oog op de bescherming van de in het plangebied aanwezige ecologische waarden staat behoud, bescherming en versterking van de ecologisch waardevolle gebieden en ecologische waarden in het overige plangebied voorop zal het areaal en kwaliteit van graslanden als broed- en foerageergebied voor vogels behouden moeten blijven alsmede het bescherming van landschapselementen en dijken. Verder zullen de geprojecteerde ecologische verbindingzones mogelijk ontwikkeld worden en worden de ecologische potenties voortkomend uit de waterkwaliteiten (o.a. zoete kwelstroom) verder benut.

#### 2.3.4 Landbouw

Voor wat betreft de huidige situatie en trends is onder andere gebruik gemaakt van de "Landbouwontwikkelingsvisie Alblasserwaard- Vijfheerenlanden" (hierna: rapport van LTO) opgesteld door het LTO in 2010.

### *Huidige situatie*

In de provincie Zuid-Holland is in 2008 nog circa 58% van het aantal landbouwbedrijven is ten opzichte van het aantal in 1995. Voor de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is dat 71% en voor de gemeente Zederik is dat 69%. De afname van het aantal bedrijven in Zederik volgt de trend maar minder snel als regionaal het geval is. Dit beeld wordt bevestigd door het rapport van LTO.

Volgens het CBS heeft in 2008 de gemeente Zederik totaal 646.618 are grond, waarvan 112.426 are akkerbouw, 28.729 are tuinbouw open grond, 495 m2 tuinbouw onder glas en 476.415 are grasland. In dit gebied zijn 235 landbouwbedrijven actief. Het overwegende type agrarisch bedrijf is het graasdierbedrijf, en daarbinnen is de melkveerundhouderssector weer het meest vertegenwoordigd. Daarnaast komen in Zederik fruitteeltbedrijven voor. Het beeld is daarmee gespecialiseerder dan in de provincie Zuid- Holland, waar bijvoorbeeld ook bollenbedrijven, glastuinbouw en akkerbedrijven veelvuldig voorkomen. Zederik heeft daardoor een belangrijke positie in wat betreft de melkproductie van de provincie.

### *Schaalvergroting afgelopen tijd*

De graasdieren waren in de regio Alblasserwaard- Vijfheerenlanden in 2009 goed voor een totale veebezetting van 48.800 grootvee-eenheden (gve); oftewel een gemiddelde veebezetting van 1,94 gve per hectare grasland. Dat is een daling sinds 2000, echter de schaalvergroting in de melkveehouderij is wel meetbaar: het aantal melkkoeien is volgens het rapport van LTO per bedrijf met 58% gestegen (gem. 65 per bedrijf in 2009); het melkquotum<sup>3</sup> per bedrijf is 70% gestegen. De gemiddelde bedrijfsomvang blijft echter achter bij de het gemiddelde in Nederland. Het aantal bedrijven in Alblasserwaard – Vijfheerenlanden is relatief gezien minder afgenomen dan in de rest van Zuid - Holland. Dat komt volgens LTO door het grote aandeel

---

<sup>3</sup> Het door de EU gegeven recht een bepaalde hoeveelheid koemelk te produceren

rundveehouderij t.o.v. bollenteelt, glastuinbouw e.d. In laatstgenoemde sectoren is de daling sterker. Bovendien is in de regio een geringe ruimteclaim (woningbouw, bedrijven etc.).

#### *Opvolging*

Het LTO bericht in zijn rapport dat de gemiddelde leeftijd in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. 57% echter heeft een gunstig opvolgingsperspectief vanwege de leeftijd (< 50jr). Dit is een belangrijk gegeven omdat het inzicht geeft in toekomstige ontwikkelingen in de sector.

#### *Verbreiding*

Uit het rapport van LTO blijkt dat in de regio 64% van de bedrijven aan enige vorm van verbrede activiteiten doet. Agrarisch natuurbeheer is de belangrijkste activiteit. Met name zorglandbouw is de laatste jaren in opkomst.

#### *Ontwikkelingen*

De landbouwsector staat de afgelopen jaren onder druk. Het aantal bedrijven neemt af. De omvang van bedrijven neemt toe. De algemene verwachting is dat deze tendens zich in de komende jaren zal doorzetten.

Het LEI berichtte in juni 2009:

*“Het jaar 2008 was voor de agrarische sector een jaar met twee gezichten. Het begon goed, met hoge prijzen voor diverse producten. In de loop van het jaar zette echter een prijsdaling in onder invloed van een grotere productie en afnemende exporten. In combinatie met een sterke toename van de kosten, mede onder invloed van de hoge olieprijs, leidde dit tot een forse terugval - met 35% - van het gezamenlijk inkomen van de agrarisch zelfstandigen en hun gezinsleden, al doen zich tussen bedrijven grote verschillen voor. Met name de glastuinbouw kwam in zwaar weer. De mate waarin in 2007 en de eerste helft van 2008 de prijzen op de wereldmarkt opliepen was uniek. De stijging in 2007 werd veroorzaakt door de combinatie van ongekend lage voorraden voor granen, ernstige aanbodverstoringen, zeer hoge olieprijzen en een toename van de vraag naar granen voor de productie van biobrandstoffen. De sterke prijsstijging van veel agrarische producten op de wereldmarkt bereikte medio 2008 haar hoogtepunt. Dit werd gevolgd door een snelle daling, door een grotere productie en een afzwakkende vraag.”*

De praktijk heeft de afgelopen 2-3 jaar laten zien dat economisch getinte berichtgeving over (delen van) de landbouwsector elke paar maanden van kleur kunnen verschieten. Gunstige economische berichten leiden vervolgens tot berichten over een meer gewenste primaire ontwikkeling van de agrarische sector ('schaalvergroting') en ongunstige economische berichten leiden tot meer vragen naar zaken als verbreding van de sector. Vooral nog is geen lange termijn trend bekend, dus zal voor het opstellen van het bestemmingsplan voorlopig rekening worden gehouden met beide scenario's. Het LTO verwacht echter een gunstige mondiale vraag naar melkzuivel voor de komende jaren.

Gelet op de hogere kosten (milieu- zie onder, dierenwelzijn) verwacht het LTO desalniettemin dat de schaalvergroting in de melksector zich zal doorzetten en daarnaast dat sprake zal zijn van meer concentratie. Het laatste heeft vermoedelijk te

maken met hinderaspecten die het steeds lastiger maken voor een agrariër zijn bedrijf uit te oefenen, bijvoorbeeld wanneer hij gevestigd is nabij burgerbewoning. De schaalvergroting vertaalt zich in uitbreiding productiecapaciteit (grond en quotum) alsmede nieuwbouw en uitbreiding stallen. De ligboxenstallen uit de jaren '70 en '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn niet altijd meer afdoende, de laatste jaren zijn nieuwe typen stallen ontwikkeld zoals de vrijloopstal. De verwachting van LTO is daarom dat deze verouderde stallen de komende tijd aan vernieuwing toe zijn.

Zederik biedt kansen door een goede infrastructuur en verkaveling alsmede mogelijkheden tot verbrede activiteiten (zoals recreatie en zorg). Een bedreiging voor de agrarische sector is vernatting en inklinking hetgeen hogere kosten met zich meebrengt.

Voor fruitteelt geldt een kleinere winstmarge. Daarom verwacht het LTO ook in deze sector een schaalvergroting nodig is in combinatie met innovaties zoals plukrobots. Een concurrerende omvang van 15ha (zonder personeel) tot 30-40 ha (met personeel) wordt genoemd, alhoewel LTO verwacht dat niet elk bedrijf deze omvang zal kunnen halen. De productie omstandigheden in de regio zijn bovendien redelijk goed te noemen, m.n. voor peren. De infrastructuur is goed, de bedrijven zijn versnipperd waardoor er risicospreiding is (als ziektes uitbreken). Anderzijds zijn er veel sloten waardoor de oppervlakte spuitvrije zones relatief hoog is.

#### *Markt en prijsbeleid*

Het markt- en prijsbeleid van de Europese Unie zal gericht zijn op een verdere afname van de prijsondersteuning terwijl de melkquotering voorlopig gehandhaafd zal blijven. De hervormingsvoorstellen van de Europese Commissie voor het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) komen voor de zuivelsector neer op het handhaven van de quota tot 2014/2015. De huidige quota zullen in totaal met 3,5% worden verhoogd. Aanvankelijk met een half procent per jaar, maar vanaf 2007 met 1 procent. De prijzen voor boter en mager melkpoeder werden in de periode 2004-2008 met respectievelijk 35% (7% per jaar) en 17,5% (3,5% per jaar) verlaagd. Deze daling werd gedeeltelijk gecompenseerd door invoering van ontkoppelde steun die in fasen opliep in de periode 2004-2008.

Opbrengstverhoging zal in de nabije toekomst alleen mogelijk zijn door schaalvergroting en aankoop van melkquotum. De hoge gronddruk in de Randstad heeft hoge grondprijzen als gevolg. Ook de prijzen voor melkquotum zijn hoog. In combinatie met de onzekerheid over het prijsbeleid zullen lang niet alle agrarische ondernemers of hun potentiële opvolgers kunnen blijven investeren in de nodige schaalvergroting van hun bedrijf.

#### *Milieuregelgeving*

De milieuregelgeving wordt steeds meer aangescherpt. Dit geldt ook voor het beleid op het gebied van dierenwelzijn. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden veehouderijbedrijven zullen in de komende jaren hun bedrijven aan de nieuwe eisen moeten aanpassen. Dit heeft naast de nodige investeringen ook ruimtelijke gevolgen. Te denken valt aan uitbreiding/aanpassing van gebouwen.

Verbetering van de mineralenbenutting en een vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen zullen resulteren in een afname van de milieubelasting door de

landbouw. Dit heeft met name effect op de waterkwaliteit. Extensivering van het grondgebruik (minder koeien per hectare) en voorzieningen als afgedekte mestilo's en emissiearme stallen bevorderen eveneens de milieukwaliteit. Om deze investeringen (grond, voorzieningen) te kunnen doen is schaalvergroting noodzakelijk.

#### *Beleid voor natuur en landschap*

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er de laatste decennia steeds meer aandacht bestaat voor behoud van natuur en landschap. De toegenomen vrije tijd heeft ook geleid tot toename van recreatie in het landelijk gebied. Met name in een dichtbevolkt gebied als de Randstad zoekt men steeds meer de groene ruimte op om te recreëren. Het Rijk en de provincies Utrecht, Zuid- en Noord Holland hebben beleid ontwikkeld voor het Groene Hart.

#### *Verstedelijking*

Het landelijk gebied staat in Nederland voortdurend onder druk van stads- en dorpsuitbreiding, aanleg van infrastructuur, bedrijventerreinen etc. Via het ruimtelijk beleid wordt hier zoveel mogelijk sturing aan gegeven: in Zederik bijvoorbeeld door uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen te creëren, zodat niet-agrarisch gerelateerde niet-agrarische bedrijven in plaats van uitbreiden in het buitengebied, zich kunnen verplaatsen naar de genoemde bedrijventerreinen.

#### *Enquête*

Het LTO geeft in het rapport tevens een weergave van een gehouden enquête onder agrariërs in de regio. Hieruit blijkt dat maar liefst 88% van de agrariërs het bedrijf wil voortzetten, en 62% denkt hiervoor schaa sprong te moeten maken. c.q. wil een schaa sprong maken. Een van de grootste belemmeringen die agrariërs ervaren bij investeringen zijn planologisch van aard.

#### *Inklinking*

De verdere inklinking van het veengebied vormt een bedreiging maar is in wezen een geleidelijk proces. Een (rigoureuze) vernatting van het gebied wordt door het LTO echter wel als serieuze bedreiging gezien met betrekking tot de productiecapaciteit. Het plangebied van Zederik bevindt zich overigens in het oostelijk deel van de waard waar deze problematiek minder speelt dan in het westelijk deel.

#### *Rapport LTO -overig*

Voor zover in bovenstaande nog niet is besproken onderkent het LTO nog enkele bedreigingen maar ook kansen. Bedreigingen die nog niet genoemd zijn een hogere gronddruk (als gevolg van negatieve grondbalans) en versnipperd grondgebruik en wet- en regelgeving m.b.t. Natura 2000-gebieden. Kansen zijn verdere schaalvergroting, structuurverbetering, verbrede (maatschappelijke) activiteiten en daarmee samenhangend vermarkten van de agrarische sector in maatschappelijk verband.

#### *Conclusie voor Zederik*

In Zederik is de melkveerundhouderij het belangrijkste agrarische bedrijfstype. Net als in de rest van het land is sprake van een afname van agrarische bedrijven en tegelijk sprake van schaalvergroting. De afname is evenwel minder pregnant dan nationaal gezien. Zederik biedt door ruimtelijke kenmerken voldoende mogelijkheden voor een blijvende agrarische sector.

## Recreatie en toerisme

### *Huidige situatie*

Door de geïsoleerde ligging en het voornamelijk agrarische karakter had de Vijfheerenlanden tot de jaren zestig geen belangrijke recreatieve betekenis. Als gevolg van de betere verbindingen en de toegenomen mobiliteit is de recreatiedruk in het gebied sterk toegenomen. Een belangrijke factor is daarbij de sterke groei van de steden ten noorden en ten westen van het gebied en de daarmee samenhangende uitbreidingen van Leerdam en Vianen.

De gemeente herbergt onder andere de volgende dagrecreatieve bedrijven:

- De Kastanjehoeve: boerderij in Nieuwland met verkoop van kaas en andere ambachtelijk geproduceerde producten;
- Ijsboerderij Middelbroeck: ambachtelijk gemaakt ijs;
- Kaasboerderij Vermaat Ameide: verkoop van boerenkaas;
- Paardenboerderij 'kom kijken naar het gerei van toen': koetsenloods en paardenstallen en organisatie van rondritten met Jan Plezier.

De gemeente Zederik beschikt in totaal over ongeveer 3.300 slaappleaatsen. Dit aantal is een theoretisch maximum waarbij wordt uitgegaan van een bezetting conform de CBS normen. Er is sprake van een redelijk eenzijdig beeld aan slaappleaatsen naar soort verblijf. De campingsector neemt een dominante positie in. Parc Merwede (190 vakantiewoningen) is een groot terrein met vakantiewoningen. Ruim 90% van alle slaappleaatsen in Zederik zijn kampeerpleaatsen. 61% van het totaal zijn vaste kampeerpleaatsen en 30% zijn toeristische pleaatsen. De grootste camping is 'De Koekoek', deze heeft meer dan de helft van alle kampeerslaap-pleaatsen (circa 300 kampeerpleaatsen). De andere campings zijn een stuk kleinschaliger met tussen de 10 en 100 kampeerpleaatsen. Het overige aanbod bestaat uit hotel- of pensionpleaatsen, minicampings en een groepsaccommodatie. Het AC-Hotel langs de A27 is de meest in het oog springende faciliteit. Met circa 60 kamers heeft dit hotel bijna alle hotelkamers in de gemeente.

Op het eerste gezicht lijkt het aanbod homogeen, door het dominante aanbod aan kampeerpleaatsen. Toch is er eerder sprake van een heterogene structuur. De bedrijven richten zich namelijk op uiteenlopende segmenten van verblijfsrecreatie, van watersporters en plattelandstoeristen, tot passanten en zakelijke markten. Deze grote verscheidenheid zorgt voor een diversiteit aan bezoekmotieven en behoeften.

In de gemeente is één groepsaccommodatie annex veldstudiecentrum aanwezig, met in totaal circa 50 slaappleaatsen.

### *Dagrecreatieterreinen*

Er bevinden zich enkele dagrecreatieterreinen in het landelijk gebied in de vorm van een manege aan de Broekseweg, enkele volkstuinten, een ijsbaan en een jachthaven. Er zijn ook een zevental boerderijen met dagrecreatieve activiteiten, variërend van knapzaktochten tot verkoop van ambachtelijke producten tot wijnproeverij.

### *Sportieve recreatie*

Er is een aantal sportparken in het landelijk gebied van Zederik gesitueerd. In het landelijk gebied wordt een toenemende behoefte waargenomen aan paardenstallingen en zwembaden bij burgerwoningen.

### *Routestructuren*

Er zijn vijf fietsroutes die zijn bewegwijzerd en uitgezet door de ANWB, en twee wandelroutes die zijn uitgezet door respectievelijk de provincie Zuid-Holland en de Stichting Lange Afstand Wandelpaden. Ook overigens lenen de kaden en (tiend)wegen in het gebied zich goed voor wandelen en fietsen. Zederik kent ook een 'fietsknooppuntennetwerk', een regionaal fietspadensysteem, waarbij de routes voornamelijk via bestaande wegen lopen.

### *Watersport*

De watersportrecreatie in de gemeente Zederik is momenteel vooral passief. De Lek en het Merdedekaanaal worden gebruikt als doorvaarroute. De meerwaarde voor de lokale economie is gering. Hoewel veelvuldig beoefend zijn er geen specifieke voorzieningen voor de sportvisserij.

### *Economisch belang*

Op basis van het gebruik van verblijfsaccommodaties (capaciteit en gemiddelde bezetting) en de bestedingen die met het verblijf samenhangen, in de detailhandel, horeca, vervoer en entreegelden, zijn de totale bestedingen te bepalen op € 5,8 miljoen. Deze bestedingen zijn voor 59% afkomstig van campingovernachtingen en 37% van hotel en pension overnachtingen.

De bestedingen komen voor een belangrijk deel ook buiten de sector terecht, zoals in de horeca en de detailhandel. Hiermee krijgen deze sectoren eveneens een omzetimpuls. Uit de figuur blijkt dat vooral de horecasector een aanzienlijk deel van de bestedingen naar zich toetrekt. Het gaat hierbij ook om horeca bij de recreatiebedrijven zelf.

De gemeente Zederik genereert bijna € 6 miljoen aan bestedingen. Dit is ongeveer 5% van alle verblijfsrecreatie gerelateerde bestedingen in het Groene Hart (€ 111 miljoen). Afgezet tegen het aantal slaappleaatsen is dit relatief weinig. Zederik heeft totaal 3.300 slaappleaatsen, wat overeenkomt met 8% van het totaal aantal slaappleaatsen in het Groene Hart. De bestedingen liggen daarmee lager dan verwacht zou mogen worden.

Voor een deel is dit verschil te verklaren uit het type aanbod. Zederik heeft veel kampeerslaappleaatsen, die in verhouding tot bijvoorbeeld hotels, weinig bestedingen genereren. Daarnaast zal naar verwachting een deel van de bestedingen afvloeien naar omliggende gemeenten. Dit vanwege het vrij beperkte aanbod aan winkels en horeca.

De totale bestedingen in de toeristische sector genereren ongeveer 74 FTE of circa 100 banen.

### *Trends en ontwikkelingen*

De voornaamste trends en ontwikkelingen voor in ieder geval de verblijfsrecreatie zijn door de gemeente Zederik reeds omschreven in de beleidsnotitie "Beleid verblijfsrecreatie Zederik" (zie paragraaf 3.2.5). Hierin wordt gesteld dat de bezetting van campings sterk afhankelijk is van de vraag naar binnenlandse (lange) zomervakanties. Campings blijken steeds vaker naar vakantiehuizerterreinen te getransformeerd te worden. In 2007 werd de groei naar vraag naar campings in

Nederland niet positief ingeschat. De toenemende vraag naar luxe doet een andere sector juist weer groeien, zoals logies en Bed and Breakfast. Ook is de seniorenmarkt groeiende, is de second home bezig aan en opmars, en neemt de behoefte aan korte vakanties en semi-recreatieve markten (bijeenkomsten voor verenigingen, familie, etcetera) toe.

#### 2.3.5 Infrastructuur

##### *Hoofdwegenstructuur*

De gemeente Zederik wordt door de rijksweg A27, Gorinchem-Utrecht, in twee delen gesplitst. Via de aansluitingen met de Zijlkade/Geer en het Lakerveld wordt het plangebied vanaf de rijksweg ontsloten. De route via de Zijlkade/Geer loopt in oost-west richting aan de zuidzijde van de gemeente en verbindt onder andere de gemeenten Giessenlanden en Zederik met Leerdam. Het Lakerveld dat Vianen en Gorinchem verbindt, loopt tussen Meerkerk en Arkel parallel aan het Merwedekanaal. Langs de Lek liggen de Lekdijk en Achthoven. De verbinding tussen Ameide en Meerkerk wordt gevormd door de Zouwendijk. De overige wegen in het plangebied hebben een functie als ontsluiting van de aangelegen percelen en woonkernen en als verbinding tussen de verschillende dorpen.

##### *Openbaar vervoer*

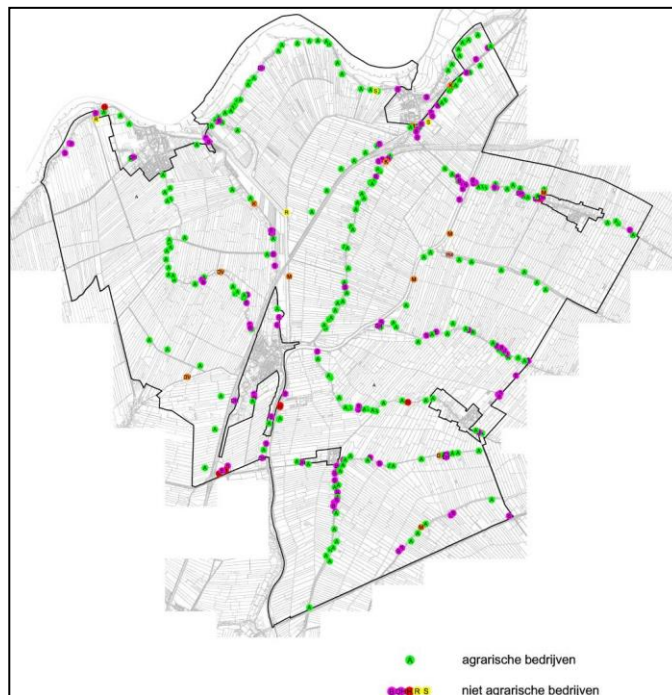
Het plangebied is niet direct per trein te bereiken: via de stations in Arkel en Leerdam is dit echter in combinatie met de busdiensten wel mogelijk.



### 2.3.6 Bedrijvigheid

#### *Huidige situatie*

Van oudsher komen in het landelijk gebied naast agrarische ook niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voor. Dit is ook het geval in het landelijk gebied van Zederik. De niet-agrarische bedrijvigheid is verspreid over het gebied te vinden. In het onderstaande kaartbeeld is dit goed terug te zien. In beperkte mate is er sprake van concentratie nabij de kernen. Een aantal bedrijven verleent een ondersteunende rol aan de agrarische sector. Het gaat hier om agrarische loonbedrijven of hoveniersbedrijven. Maar ook niet landelijke bedrijven zijn op tal van plaatsen aanwezig, zoals aannemersbedrijven, houthandel, goederenwegvervoerbedrijven of groothandelsbedrijven.



*Afbeelding 11: Verspreiding niet agrarische bedrijvigheid*

#### *Ontwikkelingen*

Voor niet-agrarische bedrijven geldt dat deze in moeten kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Dit betekent dat modernisering van de bedrijfsvoering of groei van de activiteiten in de toekomst gewenst kan zijn. Dit resulteert vaak in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en / of intensivering van productieprocessen. In Nederland is de trend waar te nemen dat steeds meer niet-agrarische bedrijven zich vestigen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld de bereikbaarheid (langs snelwegen of nabij stedelijk gebied), de (relatief) lage kosten van het vrijkomende pand of een representatieve situering in het landschap.

Aan deze vestiging van niet-agrarische bedrijven zijn voor- en nadelen verbonden. Zo kan de nieuwe functie extra hinder opleveren voor de directe omgeving (verkeersdruk, milieubelasting) en voor natuur en landschap (milieubelasting, verschijningsvorm). Er kunnen naast deze hinder ook voordelen aan de aanwezigheid of vestiging van niet-agrarische bedrijven verbonden zijn. Zo blijft de bebouwing onderhouden en in stand, wat met name in het geval van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wenselijk is.

Ook kan niet-agrarische bedrijvigheid het economisch draagvlak versterken (meer investeringen in het plangebied, toename van het voorzieningenniveau, toename van werkgelegenheid). Niet agrarische bedrijvigheid kan voorts wel degelijk gerelateerd aan de agrarische sector (zoals bijvoorbeeld loon- of grondwerkverzetbedrijven). Deze vaak lokaal opererende bedrijven zijn dan ondersteunend aan de agrarische sector en daarmee van waarde voor het functioneren van die sector.

### 2.3.7 Wonen

#### *Huidige situatie*

Het plangebied heeft in beperkte- zij het in toenemende mate een woonfunctie. In het gebied komen verspreid zowel (agrarische) bedrijfswoningen als burgerwoningen voor. Concentraties van burgerwoningen in het plangebied komen met name voor langs de oude polder- en dijklinten. Een (groot) aantal burgerwoningen betreft oorspronkelijke agrarische bedrijfswoningen.

#### *Ontwikkelingen*

In het landelijk gebied is de trend zichtbaar dat jaarlijks enkele agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering (2 à 3%)- de woonfunctie als opvolger ligt dan vaak voor de hand. Ook kan het na het beëindigen van het agrarisch bedrijf voorkomen dat de voormalige ondernemer op de boerderij blijft wonen, waarbij hobbymatig nog wat agrarische activiteiten (het houden van dieren) worden uitgevoerd. Bovendien combineert een toenemend aantal burgers het "buiten wonen" met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.

Een toename van het aantal burgers in het buitengebied heeft tot gevolg dat ook de milieubelemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven toenemen. Het houden van paarden in deze voormalige bedrijfsgebouwen heeft tot gevolg dat het aantal paardenbakken in het buitengebied eveneens toeneemt. De ruimtelijke uitstraling daarvan kan afbreuk doen aan het huidige agrarische open landschap. Planmatige woningbouw is in verband met provinciaal en rijksbeleid (zie hoofdstuk 3) niet aan de orde geweest en zal zich in de komende tijd ook niet voordoen.

### 2.3.8 Volkstuinen

Op een aantal locaties in het plangebied zijn volkstuincomplexen aanwezig. Het merendeel hiervan zijn gebruikstuinen, waarop geen of nauwelijks bebouwing voorkomt. Op één complex, aan de Broekseweg komen verblijfstuinen voor. Deze tuinen zijn veelal bebouwd met een recreatieverblijf.

## 3 Beleidskader – beperkingen - uitvoerbaarheid

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn en welke consequenties er zijn voor dit bestemmingsplan.

### 3.2 Beleidskader

#### 3.2.1 Europees Beleid- Kaderrichtlijn Water (2000)

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Volgens de Kaderrichtlijn Water mogen activiteiten niet leiden tot verslechtering van de ecologie en waterkwaliteit.

#### 3.2.2 Rijksbeleid

##### ***Nota Belvédère (1999)***

In 1999 heeft het rijk met de Nota Belvédère het beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Doel is het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

De Nota Belvédère levert geen "eigen" beleid op, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden. Het initiatief voor de nota komt van OC&W; de nota is mede ondertekend door de ministeries van VROM, LNV en V&W. Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de vraag hoe om te gaan met cultuurhistorie, worden in deze nota beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland moeten leiden.

Verder is de Nota Belvédère vooral bedoeld om mensen te inspireren cultuurhistorie op een creatieve en vernieuwende wijze te benutten bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Naast deze algemene doelstelling die geldt voor de planvorming van alle overheden, heeft het rijk ook gebiedsgericht Belvédèrebeleid geformuleerd voor de zogenaamde Belvédèregebieden, waaronder de "Alblasserwaard en Vijfheerenlanden". De zogenaamde Belvédèregebieden zijn echter formeel afgeschaft, maar boven water blijft dat het grondgebied in eerste instantie was aangewezen als Belvédèregebied. Het gebied heeft betekenis op nationaal en internationaal niveau; de Kinderdijk is op de UNESCO werelderfgoedlijst geplaatst en de Alblasserwaard op de

voorlopige lijst. De gemeente kan zelf invulling geven aan de beleidslijnen die het rijk door middel van de Nota Belvédère heeft uitgezet, door de cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de ruimtelijke planvorming. Dit kan leiden tot een keuze voor behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook tot een keuze waarin de cultuurhistorische waarden een inspiratiebron vormen voor nieuwe plannen.

### ***Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)***

Het kabinetsstandpunt Anders omgaan met water is grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

### ***Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)***

In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatsverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bijneerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen. Ten aanzien van waterberging geldt opnieuw het voornoemde principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

### ***Agenda Vitaal Platteland (2004)***

De Agenda voor een Vitaal Platteland (ministerie LNV, 2004) gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. Hierbij wordt ingegaan op verschillende functies op het platteland, waaronder landschap en recreatie. Aangegeven wordt dat bij het combineren van functies extra aandacht nodig is voor de afstemming tussen de maatschappelijke functies en de ondergrond. De trend van verbrede landbouw wordt onderkend: "boeren kunnen naast voedselproductie ook andere diensten aan de maatschappij leveren".

De overheid wil ruimte bieden aan het agrarisch ondernemerschap op het platteland, onder andere door vermindering van regelgeving, door inzet van plattelandsmiddelen en door ruimtelijk beleid. Er wordt meer ruimte voor experimenten geboden die initiatieven rond zorglandbouw en andere nieuwe functiecombinaties beter mogelijk maken. De opgave voor het platteland luidt: "het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water met de wensen

van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd". Ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een toename van de landschappelijke kwaliteit.

### ***Ontwikkelingsprogramma Groene Hart (zoals opgenomen in de Nota Ruimte)***

In het Groene Hart is aandacht nodig voor een ontwikkelingsgerichte en gebiedsgerichte benadering. Naast de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van dit gebied, moeten de economische en toeristisch–recreatieve aspecten, alsmede de betekenis die het gebied heeft voor wonen en werken, worden betrokken. Uitgangspunt voor het programma is een kwaliteitszonering met een indeling in deelgebieden: soms gericht op groene ontwikkeling met beperkingen voor bouwactiviteiten en ontwikkeling van de bestaande steden en dorpen, soms gericht op kwaliteitsverbetering en aanbod van ontwikkelruimte.

Het programma geeft invulling en uitwerking aan de kwaliteitszonering. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Duurzaam behoud van de kwaliteiten in de veenweidegebieden. Er zijn scherpe en robuuste keuzen nodig om de kwaliteiten van het veenweidelandschap duurzaam te behouden. Voor het beheer is behoud van grondgebonden veeteelt een voorwaarde;
- Goede samenhang met de ontwikkeling van de Stelling van Amsterdam (gebaseerd op de internationale richtlijnen voor het Werelderfgoed) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (uitgaande van het zogenoemde 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff') en met de ontwikkeling van de Natte As';
- Behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied. Dit vraagt om ontwikkeling van nieuwe economische dragers;
- Benutting van de kansen die het water biedt. De deelstroomgebiedsvisies moeten worden uitgevoerd;
- Benutting van functiecombinaties met wateropgaven;
- Integratie en snelle uitvoering van de lopende strategische Groene Hartprojecten.

De provincies Noord–Holland, Zuid–Holland en Utrecht zullen in opdracht van het rijk en in overleg met andere betrokkenen (verenigd in het Bestuurlijk Platform Groene Hart) een 'Ontwikkelingsprogramma Groene Hart' opstellen dat uitwerking geeft aan het ontwikkelingsperspectief voor het Groene Hart. Dit programma biedt het kader voor investeringen.

Het Rijk zal als opdrachtgever inhoudelijk en financieel actief betrokken blijven en op basis van de resultaten van het ontwikkelingsprogramma, afspraken maken over de financiering van de ontwikkelingen en de eventueel benodigde andere instrumenten en het zal de ontwikkelingen monitoren. Specifiek moet rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden en het 'ja, mits'–regime dat in het Groene Hart, net als in elk ander nationaal landschap, geldt. Deze uitwerking moet worden afgestemd op de uitwerking Haarlemmermeer e.o..

### ***Contourennota Levend Landschap (2005)***

Deze contourennota geeft een voorzet voor een visie van de provincie op de toekomstige ontwikkeling van landschap en landbouw in Zuid-Holland met een voorzet voor de wijze waarop deze gerealiseerd kan worden. De rol van de provincie en de

daarbij te hanteren instrumenten staan daarbij centraal. De Alblasserwaard is een zgn. Grote Eenheid in de categorie veenlandschap met als kernkwaliteiten:

- Open landschap omgrensd door oeverwallen;
- Lange, evenwijdig lopende weteningen, tiendwegen en bebouwingslinten.

Modernisering van de melkveehouderij wordt als dominante (autonome) ontwikkeling gezien in de Alblasserwaard. Er zal sprake zijn van schaalvergroting om te kunnen opereren op de mondiale landbouwmarkt. De landschapsopgave lift in dit gebied mee met de benodigde structuurverbetering ten behoeve van de melkveehouderij. De verbetering van de agrarisch-economische structuur vraagt om een breed palet van maatregelen. In de eerste plaats valt te denken aan het bieden van beleidsruimte t.b.v. schaalvergroting, slootdemping en agrarische bebouwing. Daarbij geldt: peil volgt functie.

### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)***

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

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

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

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

- Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

- Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;

Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

De volgende nationale belangen zijn relevant.

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,

Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en zijn in werking getreden op 30 december 2011. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.



In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Bij provinciale verordening worden de gebieden aangewezen die de *ecologische hoofdstructuur vormen* en wordt de plaats van die gebieden geometrisch vastgesteld.

#### *Samenvatting en conclusie*

Zoals uit vermelde beleidsdocumenten genoeglijk blijkt, wordt op rijksniveau veel waarde gehecht aan in het plangebied voorkomende functies en eigenschappen, te weten water, cultuurhistorie, natuur en landschap en de agrarische sector. Dit bestemmingsplan is erop gericht de bestaande waarden te beschermen en is daardoor in overeenstemming met het Rijksbeleid.

### 3.2.3 Provinciaal Beleid

#### ***Provinciale Structuurvisie (2010)***

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dienen rijk, provincies en gemeenten hun beleid in een of meerdere structuurvisies vast te leggen. De provincie Zuid-Holland heeft gekozen voor één structuurvisie die op de gehele provincie van toepassing is. De visie bevat het beleid tot 2020 met een doorkijk tot 2040, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. De structuurvisie implementeert de beleidslijnen uit de Voorloper Groene Hart.

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

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

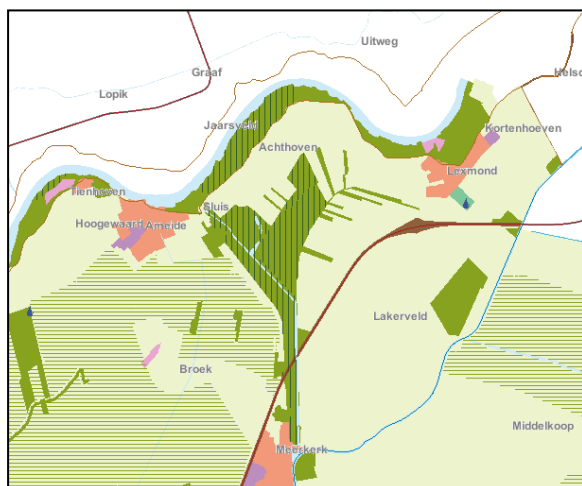
- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Deze hoofdopgaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied. Voor het landelijk gebied worden de opgaven praktisch vertaald tot het aanpakken van verrommeling, het bieden van ruimte voor landbouw, de relatie tussen watersysteem, landbouw, natuur en landschap verbeteren, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de kwaliteit en identiteit van landschappen en de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt. De voor Zederik relevante passages worden per hoofdopgave hieronder weergegeven.

### *Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel*

De visie voor 2040 is een regio waarin het prettig wonen en werken is. Dit wordt versterkt door de groene dooradering van de steden en de nabijheid van aantrekkelijke landschappen, die nergens ver weg zijn. Het stedelijk netwerk Zuidvleugel is omringd door de landschappen van de kust, de delta en het Groene Hart. Hierin is ruimte voor landbouw, natuur, recreatie, toeristisch verblijf en vermaak.



*Afbeelding 12: Uitsnede kaart provinciale structuurvisie*

### *Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie*

De klimaatverandering heeft grote gevolgen voor het watersysteem. Zeespiegelstijging en hogere rivierafvoeren in de winter zetten de waterveiligheid in het benedenrivierengebied onder druk. Zomerdroogte zorgt voor lage rivierafvoeren met negatieve gevolgen voor de zoetwatervoorziening (externe verzilting) en scheepvaart. Droogte leidt tot een versnelde afbraak van veen en heeft in combinatie met hogere temperaturen een negatief effect op de waterkwaliteit.

De provincie formuleert ambities op het gebied van veiligheid (tegen overstroming). In het Groene Hart spelen in de toekomst problemen met de beschikbaarheid van zoet water. Met het oog op een duurzamer bodemwatersysteem wordt in delen van het Groene Hart ingespeeld op het afremmen van de bodemdaling. Om bodemdaling af te remmen geldt als vertrekpunt: 'Substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten'.

De melkveehouderij vormt in deze gebieden de kurk waar het beheer van de open grootschalige veenweide op drijft. Aanpak van het afremmen van de bodemdaling vindt plaats via integrale gebiedsprocessen met betrokkenheid en draagvlak van de streek. Door vernatting, mogelijk in combinatie met innovaties als onderwaterdrainage kan gewerkt worden aan het verminderen van bodemdaling. Echter, de kostenstructuur voor het melkveehouderijbedrijf zal hoger zijn dan in productiegebieden met draagkrachtige grond. Structuurverbetering door kavelruil blijft voor deze gebieden een belangrijk instrument om huiskavels te vergroten.

### *Divers en samenhangend stedelijk netwerk*

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

### *Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap*

Bij het provinciaal belang 'ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen' horen de ambities:

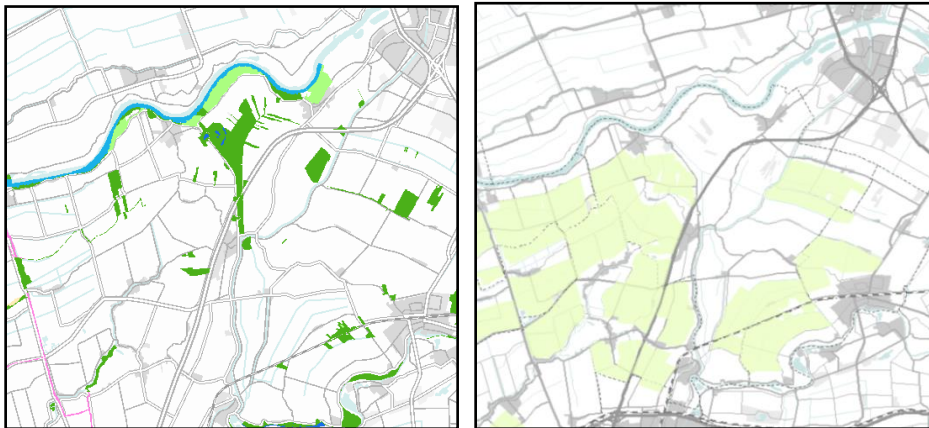
- opvang van bevolkingsgroei in regionale, goed ontsloten kernen en relatief verstedelijkte zones;
- balans tussen economische ontwikkelingen in de landbouw en de verduurzaming van deze sector;
- ruimte geven aan economische dragers in deze gebieden die passen bij de kernkwaliteiten;
- behoud kernkwaliteit landelijk gebied, met bijzondere aandacht voor natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- behoud landbouw als economische kracht en hoeder van het landelijk gebied en stimuleren verbreding van de landbouw; er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij;
- Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven;
- gedifferentieerde omgang met landbouw binnen randvoorwaarden van de kernkwaliteiten in relatie tot de bodemdaling en verzilting;
- belangrijke weidevogelgebieden beschermen;
- biodiversiteit van flora en fauna als drager voor een ecologisch duurzaam landschap;
- herstellen van het natuurlijk karakter (veenweidegebied, estuariene dynamiek);
- mogelijkheden zoeken voor kleinschalige en bijzondere woon/werkmilieus;
- in het algemeen geldt dat in de landbouwgebieden met veengronden die kwetsbaar zijn voor oxidatie bij bodembewerking, de mogelijkheid van ruwvoerteelten met bodembewerking uitgesloten wordt (bijvoorbeeld maïsteelt). Het scheuren voor graslandverbetering is wel toegestaan;
- een hoogwaardig groenblauw netwerk door het landelijk gebied, waar men kan;
- wandelen, fietsen en varen, zorgt ervoor dat het gebied vanuit de woonomgeving goed ontsloten is en daarmee bruikbaar voor de beleving van het landschap. De provincie zet zich onder andere in om knelpunten in de toegankelijkheid van het gehele landelijk gebied op te lossen, nieuwe recreatieve verbindingen te realiseren en onverharde paden voor wandelaars te behouden.

### *Inhoudsmaat woningen*

De inhoud van burgerwoningen in het buitengebied is door de provincie losgelaten met dien verstande dat de gemeente wel een maximale maat moet stellen. Nieuwe burgerwoningen zijn in principe niet toegestaan, met uitzondering van onder andere de ruimte voor ruimteregeling en nieuwe functies als gevolg van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen en niet-agrarische bedrijfscomplexen.

### **Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en weidevogelgebieden**

Op onderstaande afbeelding is de provinciale ecologische hoofdstructuur in de gemeente Zederik, zoals verwerkt in de structuurvisie. Het betreft zowel bestaand natuurgebied als nog aan te leggen natuurgebied (groen). Grote gebieden zijn de Zouweboezem en de Lekuiterswaarden. Verspreide kleinere elementen zijn de Huibert (of Zijdekade), Over-Heicop, Scharperswijk en Bordenweg. De paarse lijnstructuren zijn deels zoekgebieden, bedoeld om natuurgebieden onderling te kunnen verbinden. Grote delen van Zederik zijn aangewezen als weidevogelgebied (zie tevens afbeelding 13).



*Afbeelding 13: Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en weidevogelgebieden. Bron: provincie Zuid Holland*

De gronden met de bestemming Natuur hebben in dit plan opnieuw de bestemming Natuur gekregen. Nog niet gerealiseerde natuur is voorzien van de bestemming Agrarisch of Agrarisch met Waarden. Een bestemming Natuur wordt niet toegekend, omdat daarvoor eerst de haalbaarheid dient te zijn aangetoond en afspraken gemaakt dienen te zijn met grondeigenaren.

### **Uitvoeringsparagraaf 2007-2013 (provincies Zuid- Holland, Noord- Holland en Utrecht) Groene Hart (2006)**

De uitvoeringsparagraaf vormt de uitwerking van het gestelde ten aanzien van het Groene Hart in de Nota Ruimte (zie paragraaf 3.2.2). De centraal geformuleerde ambitie luidt: *“de provincies Zuid- Holland, Utrecht en Noord-Holland ontwikkelen samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal groene hart, waarin het voor inwoners en recreanten goed toeven is”*.

Het uitvoeringsproces kent vier accenten:

- Het Groene Hart nationaal en internationaal op de kaart: het verbeteren van de bekenbaarheid onder meer door de toeristische en recreatieve mogelijkheden beter in te zetten;
- Groene Hart kwaliteit bij wonen en werken: het zodanig inpassen van nieuwe woon- en werkfuncties dat deze bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit;
- De transitie van de veenweidegebieden: in samenhang benaderen van alle opgaven die bijdragen aan de karakteristiek en vitaliteit van deze landschappen;
- Een nieuwe toekomst voor de droogmakerijen: ruimtelijke strategieën ontwikkelingen die recht doen aan de positie van de droogmakerijen in het aan te passen watersysteem.

De accenten worden uitgewerkt in concrete investeringen en maatregelen:

- Hiervoor wordt onder meer geïnvesteerd in een recreatief routenetwerk waarbij van historische patronen (houtkaden, tiendwegen, jaagpaden e.d.) gebruikt gemaakt wordt;
- Bedrijventerrein: herstructureringsopgaves worden in samenhang gezien met verspreide bedrijvenlocaties en de vraag naar bedrijven; woningbouwplannen dienen en bijdrage te leveren aan de kwaliteit en financiële middelen opleveren voor natuur- en landschapsontwikkeling;
- Doordat gebiedsvreemd water wordt ingelaten en het veen oxideert is de waterkwaliteit van de veengebieden niet voldoende. De bodem daalt 0,5 tot 1,5 cm per jaar. De grondgebonden veeteelthouderij moet behouden blijven maar zal zich geconfronteerd zien met een veranderend productiecondities. De Agenda Westelijke Veenweiden inclusief fonds, kan bijdragen aan het beperken van de bodem (en daarmee vaak peil)verlaging, en een robuuster watersysteem.

#### *Voorloper Groene Hart (zoals verwoord in structuurvisie)*

Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De versterking van het landschap wordt gecombineerd met de ruimtelijke uitwerking van de kernopgaven die zijn vastgelegd in het Provinciaal Waterplan: waarborgen waterveiligheid, realiseren mooi en schoon water, ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening en realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem en de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur.

De landbouw, de (melk)veehouderij, is naast de natuur een belangrijke drager van de kernkwaliteiten van een groot deel van het Groene Hart en zal waar mogelijk de ruimte voor ontwikkeling krijgen. Een vierde aspect is het benutten van de economische waarde van deze kwaliteiten. Dit kan zowel via toerisme en recreatie als via de kwaliteiten van woon- en werkmilieus in dit gebied en het nabijgelegen stedelijk netwerk.

#### *Alblasserwaard/Vijfheerenlanden*

De Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is een grootschalig, open veenweidelandschap, omsloten door de grote rivieren Lek en Merwede. De hoofdstructuur van de waarden loopt evenwijdig aan deze rivieren. Rust en stilte, openheid, lint- en dijkdorpen en het veenweidekarakter met hoog waterpeil vormen de kernkwaliteiten van deze waarden. De bedrijventerreinen langs de Merwede zijn veel in gebruik door bedrijven, gerelateerd aan de mainport Rotterdam: baggerbedrijven, offshore, scheepsbouw en dergelijke. In de Alblasserwaard betreft het: een perspectief bieden voor de landbouw als drager van het veenweidekarakter, bodemdaling afremmen en een robuust watersysteem realiseren.

#### **Provinciale verordening (2010)**

De provinciale ruimtelijke verordening stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten.

Bestemmingsplannen in het landelijk gebied wijzen in algemene zin geen bestemmingen aan en stellen geen regels die nieuwe stedelijke functies, bebouwing en/of voorzieningen mogelijk maken. Hierop zijn uitzonderingen geformuleerd, bijvoorbeeld indien er sprake is van de vestiging van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing, onder de volgende voorwaarden:

- de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich mee;
- de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, niet zijnde glasopstanden;
- bij de vestiging van een zorgfunctie wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit de nota Zorg in het Buitengebied;
- bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2, dan wel 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst) òf;
- er sprake is van voorzieningen van algemeen nut (brandweerkazernes en ambulanceposten), waarbij aangetoond is dat er geen goede alternatieve locatie binnen de bebouwingscontouren beschikbaar is en bij uitzondering (specifieke locatievereisten).

Voorts kunnen bestemmingsplannen buitengebied bestemmingen aanwijzen die het mogelijk maken om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld zorg, minicampings en overige agro-gerelateerde voorzieningen. Dit onder de volgende voorwaarden:

- het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de nevenactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel;
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden veroorzaakt en;
- de nevenactiviteit mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.

Ten aanzien van de agrarische functie gelden de volgende voorwaarden.

Bestemmingsplannen in het landelijk gebied wijzen geen bestemmingen aan en stellen geen regels die afwijken van de volgende bepalingen:

- agrarische bebouwing moet worden geconcentreerd binnen het bouwperceel;
- nieuwe bebouwing is mogelijk mits deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf is maximaal één agrarische bedrijfswoning toegestaan;
- nieuwe intensieve veehouderijen en uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven met intensieve veehouderij als neventak dienen te worden uitgesloten;
- nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven zijn uitgesloten;
- bestaande niet-agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven, mogen eenmalig uitbreiden met maximaal 10% van de inhoud;
- bestaande bollenhandels- en exportbedrijven, binnen het concentratiegebied van de bollen, mogen op de bestaande locatie uitbreiden mits de uitbreiding

noodzakelijk en doelmatig is, de landschappelijke kwaliteit waaronder zichtlijnen en openheid niet significant worden aangetast en het verlies aan bollengrond wordt gecompenseerd. Nieuwvestiging buiten de rode contour is niet toegestaan.

Voorts dient het bestemmingsplan bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied alsmede gelegen binnen nationale landschappen zoals het Groene Hart' te beschermen.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de nationale landschappen Groene Hart mogen alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven als volgt: landschappelijke diversiteit, veenweide karakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust en stilte. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze of met welke maatregelen de kernkwaliteiten kunnen worden behouden of versterkt. Bestemmingsplannen moeten een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten als:

- de gronden zijn gelegen binnen de begrenzing van het Groene Hart en;
- het bestemmingsplan voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten.

Aangezien de ontwikkelingen alleen op perceelsniveau plaatsvinden en niet meer behelst dan een gedeeltelijke verkleuring en/of kleinschalige uitbreiding van het functies, is geen sprake van aanzienlijke ruimtelijke effecten. De kernkwaliteiten van Het Groene Hart worden niet aangetast (een beeldkwaliteitsparagraaf is niet nodig).

#### *Samenvatting en conclusie*

De conclusie die uit het Rijksbeleid getrokken kan worden, gaat ook op voor het provinciale beleid: behoud van diverse waardes in het plangebied staat voorop. De provincie werkt dit nader uit en stelt regels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting. Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn beschreven in de toelichting, in de regels zijn beschermende regels opgenomen.

#### 3.2.4 Regionaal beleid

##### ***Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland***

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

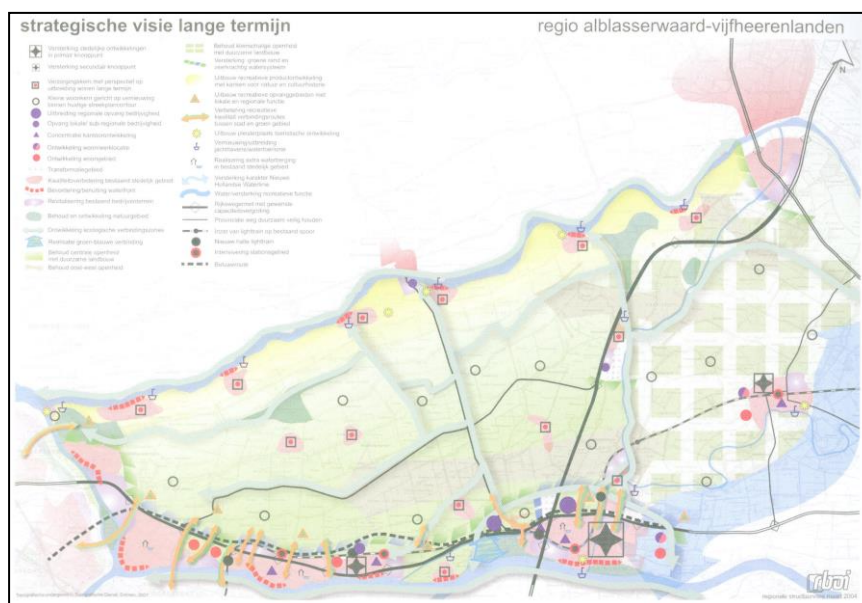
Naast het algemene beleid voor water in het landelijk gebied en water in het stedelijk gebied is er beleid voor waardevolle en beschermde gebieden. Het gaat hierbij om gebieden met waardevolle natuur (natte natuur) of gebieden die vanuit andere Europese Richtlijnen als beschermd zijn aangewezen. Aan deze wateren en gebieden worden vanuit Europees, nationaal of provinciaal beleid specifieke eisen aan de watercondities (kwalitatief en kwantitatief) en aan de inrichting gesteld. Het gaat hierbij om wateren en gebieden met de volgende ruimtelijke en waterhuishoudkundige

functies: natte natuur: Hierbinnen is onderscheid te maken in Natura 2000 gebieden, TOP-lijst gebieden, waterparels, SED-water, ecologische verbindingzones en weidevogelgebieden. Naast deze functies zijn nog meer natuurfuncties toegekend. Het algemene beleid voor deze ruimtelijke en waterhuishoudkundige functies is uitgewerkt in het waterbeheerplan. Voor Zederik relevant omdat de Zouweboezem is aangemerkt als waterparel. Bescherming dan wel uitvoering van noodzakelijke maatregelen de Zouweboezem te beschermen zijn geborgd door de wijze van bestemming in dit bestemmingsplan.

**Structuurvisie Alblasserwaard en Vijfheerenlanden authentiek en vernieuwend (2005)**

In dit document geeft de regio haar visie op Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. Het ontwikkelingsbeeld loopt tot 2015. Binnen dit regionale kader vindt een verdere uitwerking plaats in gemeentelijke structuurvisies. De regionale visie zet in op het behoud van het rustige, open en authentieke karakter en de verdere ontwikkeling van ecologische verbindingzones met duurzame landbouw als voornaamste drager van het landschap. De structuurvisie is een vervolg op de uitgangspunten en ambities uit de Strategische Visie De Vitale Regio uit 2002. Met het ontwikkelingsbeeld wordt concreet aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen in de komende streekplanperiode nodig zijn om voldoende inhoud te geven aan de strategische visie.

De voor de gemeente Zederik relevante beleidsuitgangspunten zijn verbeeld op de visiekaart (zie onder). De gemeente valt deels binnen het als zodanig aangeduide “Middengebied”, deels binnen de “Noordrand”.



Afbeelding 15: Regionale visie Alblasserwaard- Vijfheerenlanden

De doelstelling voor het Middengebied is het in samenhang realiseren van ambities op het gebied van landschap, landbouw, natuur, cultuurhistorie, recreatie en water. De Noordrand, met de Lek als voornaamste drager, zijn kansen voor de uitbouw van recreatieve productontwikkeling met kansen voor natuur en recreatie vanuit het accent cultuurhistorie.

Voor de genoemde functies wordt specifieke streefbeeld uiteengezet. Deze zijn hieronder verkort weergegeven.



*Landbouw:*

- Streven naar een duurzame en welvarende landbouw als belangrijkste drager van het landelijke gebied; daarbij een verbrede ontwikkeling met neveninkomsten uit natuur, water en recreatie mogelijk maken;
- Bieden van mogelijkheden voor schaalvergroting van agrarische bedrijven, zoveel mogelijk hand in hand met een verbrede ontwikkeling (sierteelt en intensieve veehouderij zijn niet mogelijk);
- Herbenutten van vrijkomende agrarische complexen voor (meerdere) wooneenheden, eventueel gecombineerd met niet hinderlijke bedrijvigheid;
- Saneren storende en landschapsontsierende opstallen of hele agrarische complexen met een Ruimte voor Ruimteregeling, bij voorkeur door het toestaan van de bouw van een of enkele woningen ter plaatse of -als dat niet wenselijk is - door het toevoegen van woon- en/of werkfuncties binnen de contouren; hierbij regionaal afstemmen en bezien of uitbreiding van de contouren noodzakelijk is.

*Fruitteelt:*

Het streven is vrijkomend areaal toe te voegen aan landbouw; indien niet mogelijk kunnen andere functies zoals nieuwe landgoederen, recreatie of natuur worden afgewogen.

*Natuur:*

Behoud en herstel natuurwaarden.

*Recreatie en toerisme:*

Vergroten zichtbaarheid regio, verhaal van het Hollands cultuurlandschap vertellen; agrotourisme bevorderen.

*Water:*

Veerkrachtig watersysteem met goede waterkwaliteit.

*Landschap:*

Voorgesteld wordt een zoneringsaanpak te brengen in natuurgebieden, agrarische gebieden met natuur- en landschapswaarden van agrarische gebieden met landschapswaarden. In laatstgenoemde categorie -die het meest voorkomt staat de ontwikkeling van duurzame landbouw met behoud van cultuurhistorische waarden centraal. Maïsteelt tot 20% van het bedrijfsoppervlak is toegestaan, bij voorkeur zo min mogelijk in het Middengebied. Agrarische bouwvlakken bieden plaatselijk mogelijkheden voor verruiming. Binnen het bouwvlak is verblijfsrecreatie mogelijk.

***Visie Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe- Intergemeentelijk Landschapskader (2010)***

In 2010-2011 hebben de gemeenten Zederik, Giessenlanden en Leerdam een Intergemeentelijk Landschapskader (ILK) vastgesteld. Doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit van het landschap, de verscheidenheid en de beleving staan daarbij centraal.

Uit de analyse van het landschap van Zederik, Leerdam en Giessenlanden blijkt dat het buitengebied van de drie gemeenten een zeer fraai landschap biedt met nog vele kwaliteiten, die bijdragen aan de kenmerken van het Nationaal landschap het Groene Hart. De openheid en het veenweidelandschap zijn kenmerkend, met daarin de vele bebouwingslinten. De stroomruggen van de Lek en de Linge vormen de meer verdichte gebieden.

In het ILK wordt onder andere ingegaan op de volgende thema's: overgangen kernen - buitengebied, bebouwingslinten, agrarische ontwikkelingen op erven, paard en landschap, recreatief medegebruik en nieuwe landgoederen.

De algemene doelstellingen van het ILK zijn:

- behouden en versterken van de verschillen tussen de landschapstypen van de uiterwaarden en stroomruggen van Lek en Linge en van de polders van de Ablasserwaard en Vijfheerenlanden;
- behouden van de agrarische identiteit (open veenweidelandschap en fruitteelt) en bieden van toekomstmogelijkheden en alternatieven aan de agrarische sector;
- behouden en versterken van archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
- optimaliseren van het beheer en de verbindingen tussen de natuurgebieden;
- behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten, randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen;
- streven naar kwalitatieve overgangen tussen de kernen en het buitengebied, knelpunten verbeteren;
- het versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de samenhang van
- het recreatieve netwerk.

Het ILK is opgebouwd uit twee delen: een inventarisatie- en analysedeel, waarin de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschreven worden alsmede de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen. In het tweede deel komt de visie aan de orde waarin een visie op de gewenste en ongewenste ontwikkelingen in het buitengebied van de drie gemeenten wordt gegeven. Zowel analyse als visie vindt plaats aan de hand van 1. Een indeling in deelgebieden en 2. Een indeling in thema's.

#### *Status ILK en betekenis voor dit bestemmingsplan*

In formele zin vormt het ILK een "compagnon" van de welstandsnota.

Omgevingsvergunningaanvragen en principeverzoeken dienen voor de rode component aan Welstand getoetst te worden en voor de ruimtelijke en groene component aan het Landschapskader. Het Landschapskader gaat in op de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, die behouden of ontwikkeld moeten worden.

Het primaire uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied is gericht op actualisatie waarbij de nadruk ligt om de huidige situatie van een actueel planologisch-juridisch regime te voorzien. Hierbij dienen echter wel de aanwezige waarden zo goed mogelijk beschermd te worden. Van belang voor dit bestemmingsplan is daarom dat 1) de in dit bestemmingsplan beschreven waarden overeenkomen met de inventarisatie en analyse uit het ILK en 2) dat het bestemmingsplan deze waarden beschermd, voor zover het bestemmingsplan daarvoor het geëigende instrument is.

Het visiedeel is vooral inzetbaar wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Dit bestemmingsplan voorziet vooral in kleinschalige, perceelsgebonden ontwikkelingen

die via afwijkingen of wijzigingen indirect mogelijk worden gemaakt. Het afwegingskader voor het verlenen van afwijkingen of wijzigingen zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geformuleerd dient (daarom) afgestemd te zijn op het ILK. Grootschalige ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Voor zover het ILK handreikingen doet voor grootschalige ontwikkelingen dan wel ontwikkelingen die niet via een bestemmingsplan zijn af te dwingen (het gaat hier bijvoorbeeld welstandseisen zoals de wens streekeigen bebouwing te realiseren, geen geglazuurde pannen dan wel om bestaande bebouwing af te schermen met streekeigen beplanting) gaat onderstaand resumé daar niet op in.

Grootschalige ontwikkelingen zijn onder meer: het uitplaatsen van grote niet grond gebonden bedrijven, het versterken van de binding tussen Lexmond en de Lek, het stellen van landschappelijke randvoorwaarden stellen bij dijkverzwaring van de Lekdijk, het oplossen van verkeersproblemen op lokale dijken en wegen, het verbreden van de A27 of het landschappelijk inpassen van harde dorpsranden. Deze ontwikkelingen zijn zodanig omvangrijk en tegelijk niet concreet dat de haalbaarheid ervan in dit bestemmingsplan niet kan worden aangetoond. Derhalve zijn deze ontwikkelingen niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

In dit resumé wordt eerst aan de hand van de indeling deelgebieden beschreven wat de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van de analyse en visie zijn alsmede hoe daar in dit bestemmingsplan mee wordt omgegaan. Vervolgens wordt datzelfde gedaan voor de thema's.

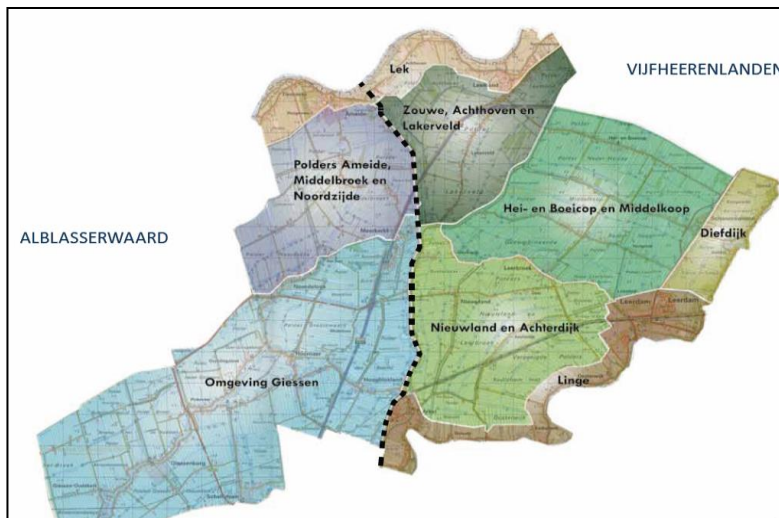
#### *De deelgebieden*

Het ILK maakt net als in dit bestemmingsplan een onderscheid tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De landschappelijke kwaliteiten zijn:

- verkaveling en waterlopen;
- historische (lint) bebouwing;
- agrarische functie;
- beplantingsbeeld.

Binnen deze algemene typering wordt het gebied verder ingedeeld in deelgebieden. Per deelgebied worden de kwaliteiten beschreven.

Relevant zijn de Lekzone, polders Alblasserwaard (Polders Ameide, Middelbroek en Noordzijde) en polders Vijfheerenlanden (polders Zouwe, Achthoven en Lakerveld en Hei- en Boeicop).



Afbeelding 16: Indeling in deelgebieden in het ILK

#### *Lekzone*

De waarde van de Lekzone wordt in het ILK als volgt omschreven: “De uitgestrekte buitendijkse dynamische rivier de Lek biedt fraaie uitzichten versus de binnendijkse smalle verdichte stroomrug met grootschalige bebouwing, aaneengeschakeld in een lint”. Er is sprake van een rechthoekige blokverkaveling langs de dijk, al snel overgaand in een lange slagenverkaveling. De bebouwingslinten liggen langs de dijk met vele traditionele langhuisboerderijen, soms met een dwarsstuk onder aan de dijk en moderne fruitbedrijven met bijbehorende grote groene schuren en enkele grote bedrijven. Langs de Lek bevindt zich veel natuur en -natuurontwikkeling, knotwilgen en meidoornstruwelen. Binnendijks liggen veel erfbeplantingen, fruitbomen en boomgaarden.

De visie bestaat eruit de afwisseling buitendijks tussen een natuurlijk landschap en een cultuurhistorisch landschap alsmede het half dichte karakter en de royale erven op de stroomruggen te behouden en (nieuwe) bebouwing zorgvuldig begeleiden met beplanting.

#### *Consequenties bestemmingsplan Lekzone*

De traditionele verkaveling wordt vaak bepaald door de kadastrale verhoudingen die maar al te vaak ook samenvallen met scheidings- of afwateringsloten. Over het algemeen gaat het om langgerekte relatief smalle percelen (slagenlandschap). Vaak concentreert de bebouwing zich logischerwijs ook binnen deze eigendomsbegrenzing.

De wijze van bestemmen is daarop afgestemd. Bebouwing dient plaats te vinden binnen de toegekende bouwpercelen. Daardoor blijft als het ware automatisch de typische verkaveling en afwisseling behouden. Ook wordt een zekere compactheid in bebouwing bereikt: eventuele uitbreidingen (bij agrarische bedrijven) kunnen door de langgerekte vorm van de bouwpercelen doorgaans alleen achter op het perceel plaatsvinden. Daardoor blijft er in het straat- en bebouwingsbeeld een afwisseling

bestaan tussen bebouwd en onbebouwd bestaan en blijven zichtlijnen behouden. Voor de beplanting zie verder onder de thema's.

Het karakteristieke slotenpatroon wordt beschermd door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel. Het is niet toegestaan watergangen te dempen of te verleggen zonder vergunning. Voordat deze vergunning verleend is advies nodig van een landschapsdeskundige. Zodoende kan de gemeente beoordelen of met het dempen van een sloot specifiek belangen in het geding zijn die beschermd moeten worden. De vergunning kan alsdan geweigerd worden of verleend onder voorwaarden. De waardevolle cultuurhistorische gebouwen en elementen worden beschermd in dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4.5.12).

#### *Alblasserwaard*

De waarde van de Alblasserwaard wordt in het ILK als volgt omschreven: "Behoorlijk open landschap met een oude stroomrug". De hoofdfunctie is weidebouw in een slagenverkaveling in diverse richtingen, reagerend op de oude stroomrug van Broek. De veelal historische bebouwing is er langs de Zouwedijk, daarbuiten zijn er enkele solitair gelegen moderne erven langs de ruilverkavelingswegen. Er is een systeem van weteringen en vlieten met een rechtlijnig verloop. Er zijn enkele campings met rondom beplanting van o.a. laurier en knotwilgen; enkele verspreid liggende kleine blokvormige natte natuurgebiedjes, rietlanden en eendenkooien en beplanting ten westen van Ameide.

De visie bestaat eruit het open waterrijke veenweidelandschap met de Middeleeuwse regelmatige cope-ontginning, slagenverkaveling en slotenpatronen te behouden en te versterken en voorts de open ruimtes tussen en in de linten te behouden.

#### *Consequenties bestemmingsplan Alblasserwaard*

Hiervoor geldt in feite hetzelfde als het gestelde onder Lekzone, namelijk dat de wijze van bestemmen is afgestemd op de kavelrichting. Bebouwing dient plaats te vinden binnen de toegekende bouwpercelen. Daardoor blijft als het ware automatisch de typische verkaveling en afwisseling behouden. Ook wordt een zekere compactheid in bebouwing bereikt: eventuele uitbreidingen (bij agrarische bedrijven) kunnen door de langgerekte vorm van de bouwpercelen doorgaans alleen achter op het perceel plaatsvinden. Daardoor blijft er in het straat- en bebouwingsbeeld een afwisseling bestaan tussen bebouwd en onbebouwd bestaan en blijven zichtlijnen behouden. Voor de beplanting zie verder onder de thema's. De waardevolle cultuurhistorische gebouwen en elementen worden beschermd in dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4).

#### *Vijfheerenlanden*

Het gebied rondom Zouwe, Ameide en Lakerveld is een redelijk besloten landschap, wegens bosschages langs beide zijden van de Molenkade met een duidelijke ontginning vanuit Achthoven en Lakerveld. Er is veel weidebouw en plaatselijk fruitteelt in Lakerveld en nabij stroomrug van de Lek. De verkaveling volgt het verloop van de Lek en Lakerveld. Historische bebouwing in bebouwingslint Lakerveld en enkele bebouwing langs parallelweg van A27. Qua beplanting is sprake van grote aaneengesloten rietlanden in de Zouweboezem; groot aantal bosschages en eendenkooien in Achthoven; weg-, erf- en kavelgrensbeplanting en fruitbomen in lint Lakerveld en Achthoven; diverse kleinschalige beplantingen zijn er in het veld en langs sloten en populieren langs Merwedekanaal.

In de polder Hei- en Boeicop is meer sprake van lange, rechte bebouwingslinten en lange doorzichten in de tussengelegen half open weidegebieden. Dwars door het gebied ligt een Oost-west georiënteerde stroomrug van Meerkerk naar Schoonrewoerd, welke zich uit in de boomgaarden. In polders Neder en Over-Heicop bepalen grienden en natte hakhoutbossen het beeld van een half open coulissenlandschap. Er is een sterk agrarische functie: op de natte kleigronden veeteelt, op de oude stroomrug fruitteelt. Recreatie is hier gericht op nevenactiviteiten bij de boer waaronder kamperen. De cope-ontginning met de lange slagenverkaveling bepaalt het gezicht van dit gebied.

Er is veel lintbebouwing met historische boerderijen. Het watersysteem is rechtlijnig met veelal een voor- midden- en achterwetering. In de bebouwingslinten is de waterloop veelal gelegen aan de zijde van de bebouwing. De beplanting bestaat uit erfbeplanting, kavelgrensbeplanting van knotwilgen en elzen en wegbeplanting van populieren, eiken, essen en knotwilgen langs de linten.

De visie bestaat eruit het open tot half open waterrijk weidelandschap, dat de overgang vormt naar het rivierengebied met de Middeleeuwse regelmatige copeontginning, slagenverkaveling en slotenpatronen, de boomgaarden, mozaïekvormige natte blokvormige landschapselementen van grienden, rietvelden en bossen langs de Zouweboezem, in de polders Achthoven en Lakerveld, in de polders Heicop en Boeicop te behouden en versterken.

Voorts dient kenmerkende beplantingen op bestaande patronen, zoals erfbeplantingen, knobomen langs kavelgrenzen, populieren langs wegen en het Merwedekanaal, hovelingen van knotwilgen en huftbosjes behouden te worden. Verder vindt men belangrijk het verschil tussen het noordelijk deel met mozaïekvormige beplantingen en het zuidelijk deel, waar de beplantingen vooral gekoppeld zijn aan de linten en wegen te behouden. Tot slot is van belang de wens tot behoud van open ruimtes tussen en in de linten en het behouden kwaliteit bebouwingslinten.

#### *Consequenties bestemmingsplan Vijfheerenlanden*

Hiervoor geldt in feite hetzelfde als het gestelde onder Lekzone, namelijk dat de wijze van bestemmen is afgestemd op de kavelrichting. Bebouwing dient plaats te vinden binnen de toegekende bouwpercelen. Daardoor blijft als het ware automatisch de typische verkaveling en afwisseling behouden. Ook wordt een zekere compactheid in bebouwing bereikt: eventuele uitbreidingen (bij agrarische bedrijven) kunnen door de langgerekte vorm van de bouwpercelen doorgaans alleen achter op het perceel plaatsvinden. Daardoor blijft er in het straat- en bebouwingsbeeld een afwisseling bestaan tussen bebouwd en onbebouwd bestaan en blijven zichtlijnen behouden. Voor de beplanting zie verder onder de thema's. De waardevolle cultuurhistorische gebouwen en elementen worden beschermd in dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4).

#### *Thema's*

Het ILK onderscheidt de volgende thema's:

1. Overgangen van dorpen naar buitengebied;
2. Historische bebouwingslinten en tiendwegen;
3. Gebiedseigen beplanting;
4. Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen;

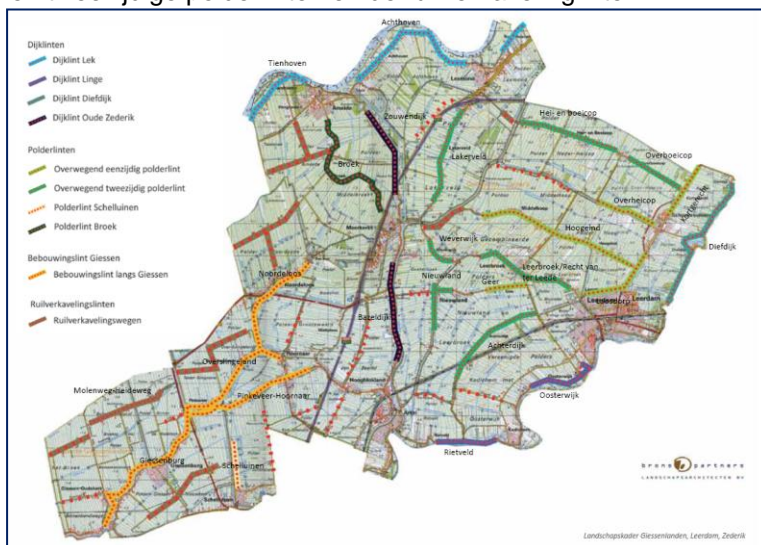
5. Recreatief medegebruik;
6. Paard en landschap;
7. Nieuwe landgoederen.

#### Ad 1. Overgangen van dorpen naar buitengebied

Het ILK constateert dat deze overgangen vaak 'hard' of plotseling zijn. Het verzachten van de randen valt zoals aangegeven buiten de scope van het bestemmingsplan.

#### Ad 2. Historische bebouwingslinten en tiendwegen

Het ILK maakt onderscheid in aantal typen linten. Relevant zijn het dijklinten, de een- en tweezijdige polderlinten en de ruilverkavelinglinten.



Afbeelding 17: Indeling in soorten dijklinten

#### *Dijklint Lek, Achthoven/Kortenhoeven*

De erven in de dijklinten kennen veelal een grote onderlinge afstand. Vergroting van het erf kan hier plaatsvinden in zowel de lengte als in de breedte, mits de erven niet aan elkaar groeien en doorzichten naar achtergelegen gronden niet verloren gaan. Het is wenselijk de erven in de juiste verhouding zo compact mogelijk te houden. Het ILK ziet mogelijkheden voor grotere woningen, passend bij de robuuste omgeving afwisseling in bestaande, over het algemeen eensoortige, bebouwingslint. Als inhoudsmaat wordt genoemd 750 - 800 m<sup>3</sup>, deze maat is passend tussen de bestaande oude grotere boerderijen (800 - 1000 m<sup>3</sup>) en de kleinere arbeiderswoningen (300 - 450 m<sup>3</sup>).

#### *Dijklint Oude Zederik (Zouwendijk en Bazeldijk)*

Deze linten kennen wat meer bedrijvigheid en zeer gevarieerde bebouwing, welke is geclusterd in groepjes. Behoud hier de doorkijkjes vanaf de dijk. Deze lintbebouwing leent zich minder voor vergroting van de woningen.

#### *Polderlinten*

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen éénzijdige en tweezijdige linten. Deze vaste structuur is belangrijk om te behouden. Op de erven is het van belang dat nieuwe bebouwing ingepast wordt in de bestaande kavelstructuur van het lint. De representatieve voorzijde van de kenmerkende boerderijen en erven moet behouden blijven. Sluit met eventuele nieuwe bebouwing aan bij het type langhuisboerderij. In de

huidige situatie zijn veel erven rommelig aan de achterzijde, hier is zicht op vanaf de achtergelegen linten. Door middel van erfbeplanting aan de achter- en zijkanten van het erf kan dit verbeterd worden. Belangrijk is dat deze doorzichten behouden blijven bij nieuwe ontwikkelingen en de linten niet aan elkaar groeien. De erven in de polderlinten kennen een langgerekte opbouw binnen de slagenverkaveling. Vergroting van het erf vindt bij voorkeur in de lengterichting plaats, zodat tussenliggende uitzichten behouden blijven. Alleen als de bebouwing verder dan gebruikelijk naar achteren uit gaat steken wordt in de breedte gezocht. Verder wordt het belangrijk geacht het behoud van sloten patronen, bruggetjes en dergelijke.

Voor Nieuwland en Geer wordt de wens geuit dat de woningen waar tevens bedrijfsvoering plaatsvindt een groter bouwvolume kunnen hebben, passend bij de oudere grotere boerderijen. In feite geldt dit ook voor Leerbroek, Recht van ter Leede, waar veelal grotere boerderijen staan. Ook voor Lakerveld is dit mogelijk door het robuuste wegprofiel met bomen. In Hei- en Boeicop wordt het behoud van de (groene) erfinrichting en het behoud van de agrarische uitstraling belangrijk geacht. Weverwijk kenmerkt zich door een diversiteit aan wegbeplanting waardoor het lint kleinschalig aanvoelt. Belangrijk is het behoud van de open doorzichten en de agrarische uitstraling van het lint. Andere (overwegend) tweezijde polderlinten zijn de linten bij Middelkoop en Nieuwland, evenals de Achterdijk en Broekseweg.

#### *Ruilverkavelinglinten*

Op diverse plaatsen in het plangebied zijn tijdens de ruilverkaveling nieuwe agrarische bedrijven gevestigd. Deze agrarische erven zijn binnen de bestaande verkaveling ingepast, er is rekening gehouden met een juiste maat en schaal. Om de bedrijven toegankelijk te maken zijn er wegen gelegd op de vroegere achterkades, soms in de plaats van weteringen en soms midden in de open polders. De nieuwe agrarische bebouwing is geclusterd op compacte erven, binnen de bestaande kavelstructuur, en zijn al dan niet omsloten door hoge erfbeplanting. Het is belangrijk om dit beeld te behouden en te versterken. Behouden van de compactheid en omsloten karakter van de percelen, evenals doorzichten op open polders vanuit de linten en slotenpatronen wordt belangrijk geacht.

De erven in de ruilverkavelinglinten kennen een grote onderlinge afstand. De bebouwing bestaat hier alleen uit agrarische bedrijven. Dit is ook voor de toekomst zo gewenst, omdat hiermee het landelijk karakter wordt onderstreept. Alleen bij bedrijfsbeëindiging is een omvorming naar enkel een woonfunctie mogelijk. Nieuwe bebouwing is hier niet gewenst, gezien het agrarische karakter.

#### *Consequentie voor bestemmingsplan linten*

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De karakteristieken van de linten blijven behouden omdat a) geen nieuwe functies kunnen worden toegevoegd en b) de maatvoering van de bouwvlakken is afgestemd op de huidige footprint van de woningen. Wel zijn na afwijking of wijziging nieuwe functies mogelijk, zoals woningen of het vergroten van woningen. Dit is afhankelijk van initiatieven die zich de komende 10 jaar voordoen. De beschrijving van de specifieke karakteristieken van de linten vormt het ondersteunend kader op basis waarvan al dan niet meegewerkt zal worden of, indien meegewerkt wordt, onder welke voorwaarden.



Eén van die voorwaarden betreft dat de cultuurhistorische karakteristiek niet mag worden aangetast. Te denken valt aan een situatie waarbij sprake van het toevoegen van nieuwe woningen: bij eenzijdige linten mag dit alleen aan de bebouwingszijde. Een ander voorbeeld is de vergroting van erven van agrarische percelen. Deze is mogelijk na afwijking of wijziging waarbij bij voorkeur de ter plaatse aanwezige historische verkavelingvorm wordt gehanteerd (veelal zal dit in de lengterichting zijn). Voor de inhoudsmaat van woningen is een generieke regeling gekozen, namelijk 750m<sup>3</sup>.

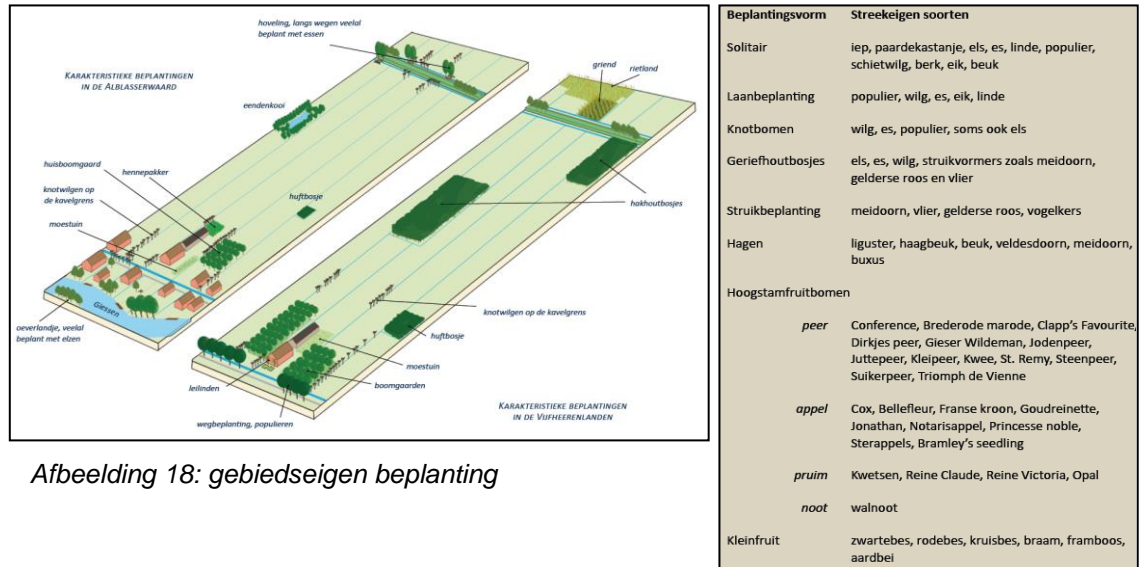
Dit geldt voor zowel het agrarisch gebied als het agrarisch gebied met waarde. De inhoudsmaat mag worden vergroot worden naar 1.000 m<sup>3</sup>, echter niet via een rechtstreeks recht, maar pas na afwijking. Ook hiervoor geldt dat de cultuurhistorische karakteristiek niet onevenredig mag worden aangetast. In een dijklint langs de Oude Zederik of de Bazeldijk zal de bevoegdheid – gelet op de kleinschaligheid – dus minder snel gebruikt worden. De overweging is echter zeer situatie- en perceelsafhankelijk. Ook in kleinschalige linten zijn situaties denkbaar (bijvoorbeeld bij zeer ruime kavels met grote afstand tot de belending) dat toch uitvoering wordt gegeven aan de afwijkingsmogelijkheid.

### *Ad 3. Gebiedseigen beplanting*

Het gebied kent vele gebiedseigen beplantingen, die zijn voortgekomen uit vormen van landschapsbeheer, welke in het verleden een aanvulling vormden op de agrarische bedrijfsvoering. Denk hierbij aan hennepeteelt, rieteteelt, griendhout, hakhout, geriefhout, eendenkooien, knotbomen en elzensingels. Ook werden beplantingen gekoppeld aan wegen, de kades en de Tiendwegen of bij de entree van de kavels (hovelingen). Daarnaast werd beplanting op de erven gebruikt als sierelement, voor de opbrengst van het fruit in de boomgaarden of om de wind te breken. In het ILK wordt al aangegeven dat het realiseren van gebiedseigen beplanting niet direct afdwingbaar is, maar vooral berust op voorlichting en communicatie.

### Consequentie voor het bestemmingsplan gebiedseigen beplanting

Bij diverse afwijking- en wijzigingsbevoegdheden die dit bestemmingsplan biedt wordt de eis gesteld gebiedseigen beplanting te gebruiken voor de inpassing van het plan. Te denken valt aan het realiseren van (kleinschalige) kampeerplaatsen. In dat kader wordt hieronder de gebiedseigen beplanting zoals weergegeven in het ILK afgebeeld. Deze afbeelding dient ter onderbouwing en inspiratie bij dergelijke planvorming.



Afbeelding 18: gebiedseigen beplanting

#### Ad 4. Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen

Het ILK onderscheidt ontwikkelingen zoals schaalvergroting en ondersteunende boogstallen, maar ook verbreding, extensivering of beëindiging van het bedrijf. Grote nieuwe stallen verschijnen in het landschap, deze vallen soms erg op door het ontbreken van beplanting of doordat de beplanting nog moet groeien. Daarnaast zien verliezen agrarische bedrijven hun functie en komt de bebouwing vrij. Het ILK vraagt zorgvuldige aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen op de agrarische erven waarbij behoud het waardevolle historische, maar vooral agrarische karakter van de streek voorop staat.

Dit wordt als volgt uitgewerkt:

Aansluiting erf in de omgeving

- Zoek naar een balans tussen een functioneel en voldoende ruim erf en een goede landschappelijke inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen de patronen van de verkaveling en het landschap te volgen;
- Houd rekening met de aanwezige zichtlijnen en doorzichten. Behoud het doorzicht tussen de erven door naar de achtergelegen gronden of de kern met de karakteristieke kerktoren;
- Behoud het eeuwenoude slotenpatroon. De sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven hardhouten beschoeiingen.

Indeling van het erf

- Houd het erf zo veel mogelijk compact. Koppel nieuwe ontwikkelingen aan de bestaand erven (nieuwe erven als uitzondering); bij (her)inrichting van het erf

- dienen zoveel mogelijk de beeldkenmerken zoals die voorkomen in het lint, de oorspronkelijke erven en de daarbij horende beplanting te worden gewaarborgd;
- Behoud het contrast tussen het representatieve voorerf en het landelijke achtererf;
  - Gebouwen op het achtererf zijn ondergeschikt aan het woonhuis;
  - Behoud de diversiteit aan bruggen;
  - Wees zuinig met erfverharding en parkeerplaatsen;
  - Naast de bebouwing vraagt de buitenopslag op het erf aandacht voor een goede locatie en landschappelijke inpassing in alle seizoenen met de juiste beplanting.

#### Bebouwing

De bouwstijl dient een landelijk karakter te hebben en aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en de streekeigen bebouwingskenmerken. Er dient sprake te zijn van een hiërarchie in volume, situering, dakhoogte, functie. Nieuwe gebouwen dienen een schuin dak te hebben.

#### Schaalvergroting

Voorstel is om bij een bouwaanvraag voor nieuwe ontwikkelingen en situaties altijd een beplantingsplan te vragen. Dit plan betreft de inrichting van het erf in relatie tot de specifieke situatie en de kavels er om heen. De nieuwe stallen en schuren hebben schuine daken.

#### *Ad 3. Vrijkomende agrarische bebouwing*

Aandacht is nodig voor de agrarische bedrijven die hun functie beëindigen. Behoud van de historische en/of karakteristieke boerderijen is van belang vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt. Dit kan door hergebruik van de bebouwing toe te staan (bijv. tweede inpandige woning, Bed & Breakfast, het verlenen van zorg, dagopvang, kleinschalige schone bedrijvigheid, e.d., mits het historisch karakter behouden blijft. Er mogen geen grote verkeerstromen ontstaan, parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein (achter op het erf, of uit het zicht door middel van beplanting).

#### Verbreiding

Bij verbreding kunnen verschillende nevenfuncties worden toegevoegd aan het agrarisch erf. Voorbeelden van nevenfuncties zijn (bijv. kamperen bij de boer, natuur- en landschapseducatie, verkoop van streekproducten) en laat nevenactiviteiten of functieveranderingen op het boerenerf zoveel mogelijk op het achtererf plaatsvinden.

#### Nieuwe bebouwing

Het realiseren van nieuwe bebouwing in het buitengebied dient een uitzondering te zijn, bijvoorbeeld bij herbouw op bestaande erven of indien gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling welke enkel mogelijk is bij niet historische en/of niet-karakteristieke boerderijen. Deze regeling betreft het slopen van stallen of schuren met daarvoor in de plaats toestemming voor de bouw van een of meerdere woningen. Het huis dient te reageren op het landschapstype, de voorkomende verkaveling en bestaande bebouwingstypologie (veelal langhuis boerderijen in de polders, grote langhuisboerderijen met dwarsstuk onder aan de dijk langs de Lek).

#### *Consequentie voor het bestemmingsplan thema's overig*

Per punt wordt hieronder de consequentie voor het bestemmingsplan langsgesgaan.

a -d, g:

Zie onder “Lekzone” en onder “Historische bebouwingslinten”.

e-f:

Bij woningen wordt dit bereikt doordat deze zijn ingekaderd met een bouwvlak. In de regels is geregeld dat de woning in dat bouwvlak moet worden gebouwd en dat eventuele erfbebouwing pas gerealiseerd mag worden vanaf 3 meter uit (het verlengde van de) voorgevel. De maximale hoogtematen zijn lager dan zoals die gelden voor de woning. Zodoende blijft de woning (het hoofdgebouw) representatief en prominent aanwezig. Hetzelfde geldt in principe voor agrarische bouwvlakken.

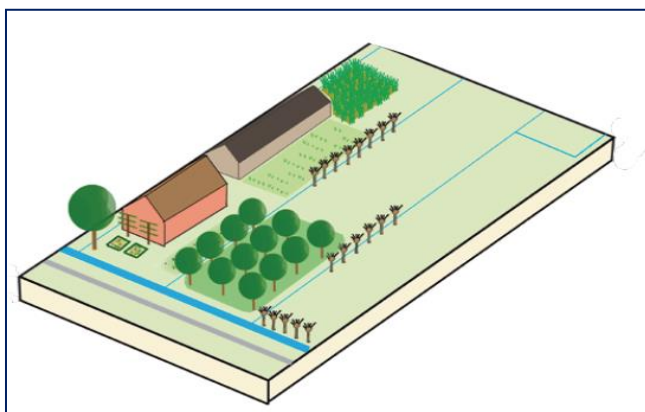
Vaak is de bedrijfswoning naar voren geroid t.o.v. de bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak is daar –indien mogelijk- op aangepast. Anders dan bij woningen mag de bijbehorende bedrijfsbebouwing bij agrarische bouwvlakken gelet op de bedrijfsvoering natuurlijk wel een vergelijkbare hoogte hebben.

De Ruimte voor ruimte regeling en VAB regeling in dit bestemmingsplan zijn niet rechtstreeks mogelijk, maar pas na afwijking of wijziging. Als voorwaarde wordt onder meer gesteld aansluiting te zoeken bij de historische opbouw van het boerenerf.

h:

Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan de mate van verharding van (agrarische) percelen, *zolang dit binnen het bouwvlak plaatsvindt*, omdat dit de agrarische bedrijfsvoering te veel belemmert dan wel geacht wordt deel uit te maken van een normale tuin- en erfinrichting.

Ter onderbouwing daarvan is onderstaande afbeelding opgenomen.



Afbeelding 19: Historische opbouw boerenerf

i:

Buitenopslag kan als storend of rommelig worden ervaren. Desalniettemin beschouwt de gemeente bestaande situatie als een gegeven, een bestaand feit waarvoor het niet gewenst wordt geacht dat agrariërs met terugwerkende kracht aanpassingen moeten verrichten. Bij het toestaan van nieuwe (agrarische) functies of wijziging c.q. afwijking van de bouwgrenzen wordt wel de voorwaarde opgenomen dat buitenopslag landschappelijk wordt ingepast.

j:

Ten aanzien van de nieuwbouw van (tweede) woningen wordt de voorwaarde gesteld dat deze moet passen in de cultuurhistorische karakteristiek. De verplichting t.a.v. een schuin dak wordt opgenomen in de regels voor zowel woningen als bedrijfswoningen.

k:

De voorwaarde een beplantingsplan in te dienen wordt niet als zodanig opgenomen in de regels omdat een beplantingsplan als zodanig nog niets zegt over een kwalitatief hoogwaardige inpassing. Wel wordt bij de grotere afwijking- en wijzigingsmogelijkheden de voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een landschappelijke verbetering dan wel inpassing, waarmee het doel bereikt wordt. De verplichting voor een kap voor agrarische bedrijfswoningen is opgenomen in de regels.

l-m:

Zie onder "recreatief medegebruik".

n:

Zie onder meer paragraaf 4.5 hoe omgegaan wordt met vrijkomende agrarische bebouwing, ruimte voor ruimteregeling en dergelijke.

#### *Ad 5. Recreatief medegebruik*

In het buitengebied heerst een grote vraag naar meer recreatief medegebruik, vanuit de kernen, maar ook vanuit een versterking van de recreatie en toerismesector. Het ILK wil daarom de landschappelijke potenties voor het recreatief netwerk benutten, bijvoorbeeld door het recreatief netwerk uit te breiden met kleinschalige voorzieningen en diverse verbindende fiets- en wandelpaden en kano- en sloepenroutes. Daarnaast kunnen agrariërs voorzieningen aanbieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dagrecreatieve voorzieningen, zoals de verkoop van streekproducten, een theetuin, bedrijfsbezoeken, rondleidingen op het boerenbedrijf, streekeigen ambachten of cultuurhistorisch landschapsbeheer, kinderfeestjes, etcetera.

#### *Consequentie voor het bestemmingsplan*

Het extensief dagrecreatie medegebruik wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Agrarisch, Natuur en Bos. Tevens wordt aan agrariërs diverse mogelijkheden voor nevenactiviteiten geboden (zoals Bed and Breakfast, kleinschalig kamperen). Zie verder paragraaf 4.5.3.

#### *Ad 6. Paard en landschap*

Zoals aangegeven is een ontwikkeling waar te nemen waarbij steeds meer (hobbymatig) gebruik van agrarische gronden door paarden plaatsvindt, wat het ILK ook onderkent. In het ILK wordt de wens geuit deze ontwikkeling te sturen. De voorkeur gaat uit naar plaatsing van de paardenbak achter op het erf, verscholen achter de bebouwing. Bij onvoldoende ruimte op het achtererf, wordt de paardenbak naast het erf geplaatst. Bij plaatsing van de paardenbak naast het erf, mag het doorzicht tussen de verschillende erven naar het achtergelegen landschap niet verloren gaan. Paardenbakken liggen in de slagenlandschappen in de lengterichting van de kavel. De paardenbak ligt niet over verschillende kavels en sloten. Tevens vraagt het ILK aandacht voor een zorgvuldige materialisatie, maar dat valt buiten de scope van het bestemmingsplan en zo beperkt mogelijke of geen verlichting, hetgeen als storend effect wordt gezien.

#### *Consequentie voor het bestemmingsplan*

Bestaande paardenbakken worden gezien als een feit. De gemeente gaat niet actief erop toezien dat deze verplaatst of verwijderd worden. Nieuwe paardenbakken

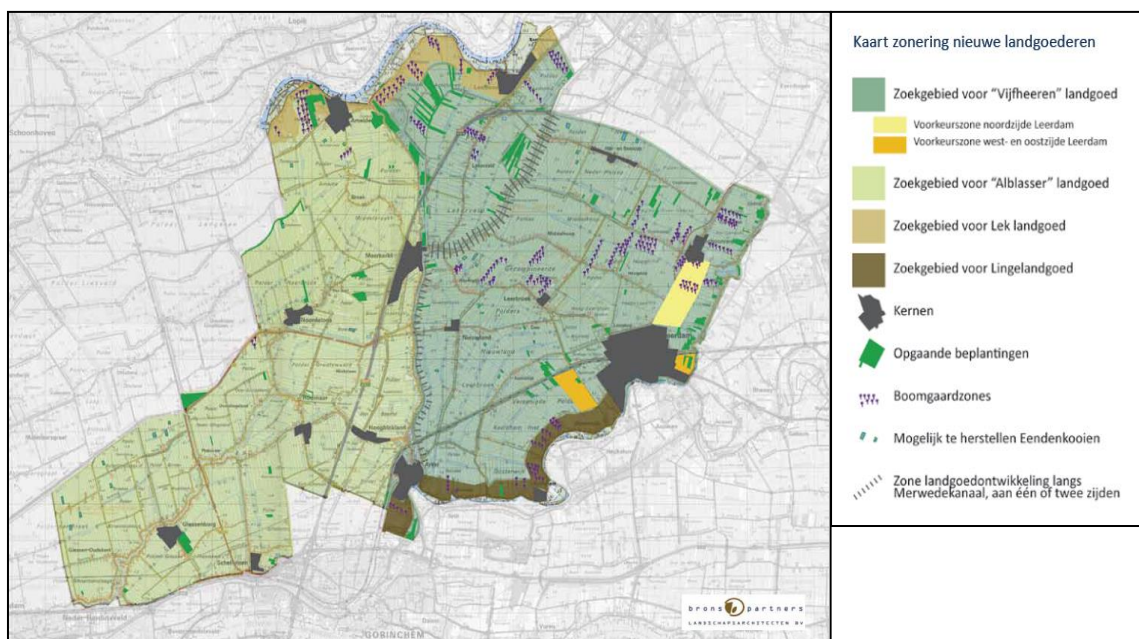
worden niet rechtstreeks toegestaan maar pas na afwijking. De in het ILK genoemde voorwaarden zijn opgenomen in het afwegingskader. Verlichting, maar ook andere elementen waar het ILK niet over rept zoals tredmolens of hoge hekwerken worden daarbij niet toegestaan.

#### Ad 7. Nieuwe landgoederen.

Het buitengebied van de drie gemeenten kent anno 2013 nagenoeg geen landgoederen. De vraag naar nieuwe landgoederen met vormen van landelijk wonen in combinatie met natuurontwikkeling is er echter wel. De provincie Zuid-Holland is er in principe ook voorstander van en geeft in haar beleidskader een aantal voorwaarden voor nieuwe landgoederen aan:

- de omvang dient minimaal 5 ha te omvatten; er dient natuur te worden gerealiseerd;
- de natuur dient toegankelijk te zijn voor de recreant;
- er dient sprake te zijn van een 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering', waardoor de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de omgeving;
- in ruil voor de natuurontwikkeling geldt een maximaal bebouwingsoppervlakte van 1000m<sup>2</sup>.

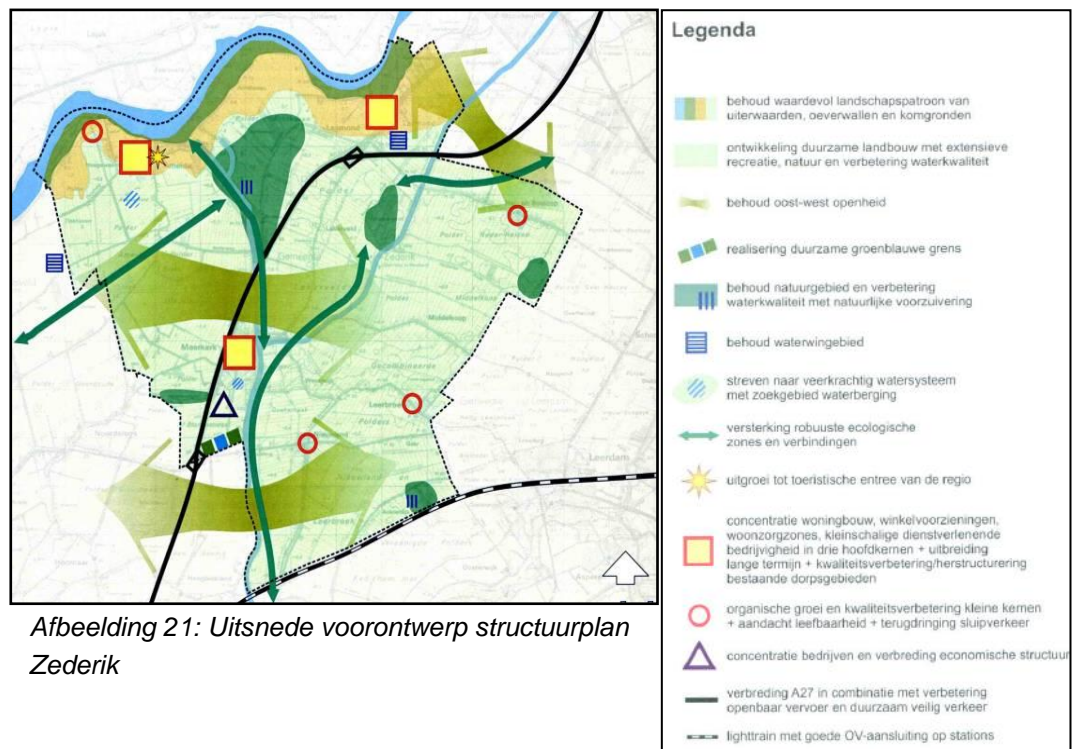
In het ILK wordt een viertal doelstellingen gekoppeld aan het ontwikkelen van een landgoed:



Afbeelding 20: Zoekgebieden landgoederen (bron: ILK)

1. Versterken landschapstypen en cultuurhistorische elementen;
2. Aaneenschakelen natuur;
3. Recreatief medegebruik (openstelling landgoed);
4. Natuurontwikkeling en beplanting;

Nieuwe bebouwing (de nieuwe bebouwing van de landhuizen dient daarbij te passen in bestaande bebouwingsstructuren en er mag geen belemmering agrarische bedrijven optreden.



Afbeelding 21: Uitsnede voorontwerp structuurplan Zederik

Voorts wordt een onderscheid in vier typen landgoed gemaakt( Lekzone, Lingezone, Vijfheerenlandzone en de Alblasserwaardzone). De wijze waarop het landgoed ingericht zou moeten worden verschilt per gebied zodat aangesloten kan worden bij de karakteristieken van het gebied. Voorts worden zoekgebieden gegeven. Deze zoekgebieden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze omvat nagenoeg het gehele grondgebied van het buitengebied van Zederik. De gemeente staat in principe positief tegenover concrete initiatieven en zal de wenselijkheid beoordelen aan de hand van de uitgangspunten in het ILK en dit bestemmingsplan.

#### Samenvatting ILK

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals opgesomd in het ILK komen overeen met de wijze waarop ze in het bestemmingsplan zijn beschreven en zijn op een adequate wijze beschermd in het bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan (indirect) mogelijkheden biedt voor ontwikkeling, kan het ILK goed als toetsingskader gebruikt; het bestemmingsplan biedt daar door de gekozen regeling, wijze van tekenen en uitleg in de toelichting voldoende mogelijkheden voor. Daar waar het ILK niet van toepassing is op het bestemmingsplan dan wel geen doorvertaling heeft gekregen, is dit aangegeven.

#### 3.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

raad. Het plan heeft dus geen formele status. Toch zijn de uitspraken ten aanzien van landschap van belang omdat ze zijn ingegeven vanuit bestaande waarden en ontwikkelingen binnen diverse sectoren, zoals landbouw. Het voorontwerp is geënt op de regionale visie Alblasserwaard / Vijfheerenlanden (zie paragraaf 3.2.4).

In onderstaande afbeelding is de visie zoals verbeeld in het structuurplan tot 2015 weergegeven. De visie gaat uit van:

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

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

In de visie is dit geconcretiseerd:

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



- Tot ontwikkeling brengen van de woningbouwcapaciteit die nu binnen huidige streekplancontouren beschikbaar is (in Ameide, Lexmond en Meerkerk);
- Inzet voor aanleg nieuwe bedrijventerreinen in combinatie met herstructurering;
- Ruimte bieden voor kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid;
- Inzetten op goede bereikbaarheid en terugdringen sluipverkeer: verbreding A27, verbeteren OV-verbindingen, lightrain op de Lingelijn met goede aansluitingen op station Arkel.

Per gebiedsdeel is de ruimtelijke hoofdstrategie de volgende:

- *De uiterwaarden*: bescherming van het karakteristieke open waterrijke landschap, begroeiing en lage bebouwingsdichtheid, tezamen met het selectief meer ruimte bieden voor de rivier; langs de Lek ligt het accent op versterking van de ecologische kwaliteiten.
- *De oeverwallen*: versterking van de herkenbaarheid binnen de landschapsstructuur van Zederik, door bescherming van bijzondere cultuurhistorische elementen en door concentratie van aanvullende woningbouw in of aansluitend op de aanwezige kernen.
- *De komgronden*: behoud van het halfopen groene landschapskarakter en concentratie van woningbouw en bedrijvigheid binnen duidelijk begrensde (historische) landschapsstructuren.

Ook worden in de structuurvisie thematische opgaven geformuleerd per onderscheiden laag (ondergrond, groenblauw raamwerk, netwerken en kernenpatroon)- zie onderstaande figuur. Daarnaast zijn er opgaven op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid (die niet direct van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan).

#### De ondergrond

##### *Bodem en archeologie:*

- Respecteren van de bodem als structuurdrager van het karakteristieke landschapspatroon;

Voorkomen van verontreiniging en sanering van enkele locaties;

Beschermen van enkele waardevolle archeologische vindplaatsen;

Archeologische informatie zorgvuldig verzamelen als sporen niet kunnen worden ontzien.

#### Groenblauw raamwerk

##### *Water:*

- Streven naar een veerkrachtig watersysteem en verhoging van de waterkwaliteit. Het waterbergend vermogen vooral vergroten op de komgronden. Daarbij in het westen het accent leggen op de combinatie met natuur en recreatie. In het oosten het accent leggen op vergroting van de bestaande watergangen;

Tevens streven naar een beter stedelijk waterbeheer, waarbij minimaal “waterneutraal” wordt gebouwd.

##### *Natuur:*

Versterking van de natuurwaarden door behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, ecologische zones en verbindingen, met een accent op de

uiterwaarden.

*Landbouw:*

Mogelijkheden bieden voor schaalvergroting van de landbouw, met name de rundveehouderij;

Daarnaast, of in combinatie met schaalvergroting, stimuleren van verbrede landbouwontwikkeling met neveninkomsten uit natuur, recreatie en water;

Herbenutten van vrijkomende agrarische complexen voor (meerdere)

wooneenheden, eventueel gecombineerd met niet-hinderlijke bedrijvigheid;

Saneren van landschapsontsierende opstallen of complexen, gefinancierd vanuit een compensatiefonds of "Ruimte voor ruimteregeling".

*Recreatie en Toerisme:*

Versterking dag- en verblijfsrecreatie door verbetering en selectieve uitbreiding;

Verbetering routestructuur en voorzieningen voor extensieve vormen van recreatie;

Stimulering van water- en natuurontwikkeling als bondgenoten.

De netwerken

*Verkeer:*

Uitbreiding capaciteit A27;

Voortgaan met Duurzaam Veilig inrichten van de totale wegenstructuur;

Regionaal afgestemd tegengaan van sluipverkeer door en tussen de kernen;

Nagaan van alternatieve routes voor zwaar vrachtverkeer door de dorpen;

Versterking van het net van vrijliggende fietspaden, mede voor recreatief gebruik.

*Vervoer:*

Waar mogelijk bepleiten van een adequate bediening per openbaar vervoer van alle kernen;

Instandhouden van goed functionerend regionaal systeem van Collectief

Vraagafhankelijk Vervoer.

Onzichtbare netwerken:

Rekening houden met ruimtelijke implicaties van het gebruik van digitale

(onzichtbare) communicatienetwerken: vooral mogelijk maken van meer menging van woon- en werkfuncties.

***Woonvisie: impuls aan vitaliteit en kwaliteit (2007)***

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

***Beleidsnotitie Verblijfsrecreatie Zederik (2007)***

In verband met het vervallen van de Wet Openluchtrecreatie (WOR) heeft de gemeente Zederik beleid vastgesteld met betrekking tot kamperen. Gemeenten moeten nu andere juridische instrumenten gebruiken om het kamperen te regelen. De beleidsnotitie gaat iets breder: na een analyse van de huidige markt, trends en

ontwikkelingen wordt een aantal beleidslijnen geformuleerd ten aanzien van zowel kamperen, logies als groepsaccommodaties alsmede watersport.

Kamperen vindt in de gemeente plaats bij kamperen nabij het water c.q. de rivier dan wel als kleinschalig kampeerterein bij de boer (ca. de helft van de ondernemers heeft verblijfsrecreatie als neveninkomst, die overigens ook uit horeca of logies kan bestaan). Maar liefst 90% van het toeristisch product van Zederik wordt gevormd door de kampeersector. Een grote dagrecreatieve voorziening kent de gemeente niet (het 'landschap' en de 'cultuur' zijn de grote trekkers).

Hoewel niet wordt voorzien in een landelijke toename in overnachtingen, neemt Zederik toch een gunstige positie in als gevolg van de korte afstand t.o.v. enkele grote steden. De vraag naar logies, 'second homes', korte vakanties zal waarschijnlijk toenemen onder meer als gevolg van de groeiende vraag naar luxe en comfort. Bungalowparken zijn economisch rendabel door ofwel hun grote schaal, ofwel door een perfecte locatie.

#### *Uitgangspunten in de visie die relevant zijn voor dit bestemmingsplan*

- Een uitbreiding van kampeerterreinen tot 20% wordt als gewenst gezien (maar niet met bebouwing, mits landschappelijk ingepast). Daarbij worden veelal alle kampeervormen toegestaan, jaarrond;
- Ook nieuwe vestigingen van kampeerterreinen, hotels en pensions zouden mogelijk moeten zijn volgens de visie;
- Bestaande voorzieningen (kampeerterreinen, hotels, pensions, groepsaccommodaties e.d.) dienen positief te worden bestemd;
- De kleinschalige Bed & Breakfast of plattelandskamers zouden overal mogelijk moeten worden gemaakt, mits binnen bestaande gebouwen en met een hoofdbestemming wonen of agrarisch. In de visie wordt een voorstel gedaan t.a.v. de voorschriften waaraan een dergelijke kleinschalige logiesverstrekkers moeten voldoen;
- Vrij kamperen en natuurkamperen wordt niet als gewenst gezien;
- Ten aanzien van de kampeerterreinen wordt aangegeven dat de verblijfsmatige exploitatie daarvan in het bestemmingsplan geregeld moet worden;
- Ook moet een bebouwingspercentage worden opgenomen t.a.v. de aanwezige huisjes, stacaravans etc..De voorzieningen zoals bergingen etc. dienen ook van een regeling te worden voorzien;
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- De visie doet een voorstel in het bestemmingsplan zones aan te wijzen waarbinnen wel een kampeerseizoen wordt gehanteerd in verband met landschappelijke verstoring tijdens de wintermaanden;
- Nieuwe groepsaccommodaties, alsmede tijdelijke omvorming van bebouwing naar groepsaccommodaties wordt niet als gewenst beschouwd. De visie doet een voorstel in het bestemmingsplan voorschriften op te nemen t.a.v. de inpasbaarheid van de accommodatie, het parkeren en het niet frustreren van de landbouw en veeteelt.

#### ***Beleid huisvesting (tijdelijke) arbeidsmigranten***

De raad van de gemeente Zederik heeft in de vergadering van 6 februari 2012 besloten tot het vaststellen van het beleid voor de huisvesting van seizoensmedewerkers en tijdelijke arbeidsmigranten.

In dit beleidstuk worden de zaken geregeld die van invloed zijn op het huisvesten van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven. Het beleid geeft onder andere inzicht in de te volgen procedures, de regels die van toepassing zijn op de huisvesting en de doelstelling van het beleid.

Het huisvesten van arbeidsmigranten is een activiteit die is gebonden aan een locatie. Om beschikbaar te zijn voor de werkzaamheden, is het voor de werkgevers noodzakelijk om de arbeidsmigranten in de buurt van het werk te huisvesten. De huisvesting van arbeidsmigranten is altijd verbonden aan een economische activiteit. Zonder deze economische activiteit speelt er geen vraagstuk rondom huisvesting. Er is daarom sprake van een onlosmakelijke verbinding tussen huisvesting en arbeid.

Het inpassen van de bestemming "logiesfunctie voor arbeidsmigranten" is maatwerk. Het inpassen van de bestemming is geen standaard aangelegenheid. De huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Zederik is bedoeld om voor de agrarische sector de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten te faciliteren.

Bij het planologisch toestaan van deze logiesfunctie voor arbeidsmigranten is een aantal regels van toepassing. Deze regels komen uit bestaande verordeningen. In dit bestemmingsplan is huisvesting na binnenplanse afwijking binnen agrarische bouwvlakken mogelijk: arbeidsmigranten moeten wel aantoonbaar werkzaam op de locatie (de initiatiefnemer toont dit bij navraag aan via de loonadministratie) en het aantal toegestane medewerkers mag daarbij niet hoger zijn dan 20 per locatie. Voorts moet er goede ontsluiting zijn en dienen de vereiste parkeergelegenheden aanwezig te zijn.

#### *Samenvatting en conclusie*

De ruimtelijke uitgangspunten van de beleidsnotitie verblijfsrecreatie Zederik zijn grotendeels overgenomen in de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. De uitgangspunten van de structuurvisie zijn tevens van belang geweest voor de wijze van bestemmen. Zie hiervoor de planuitgangspunten (hoofdstuk 4). De beperking t.a.v. het kampeerseizoen wordt opgenomen bij kleinschalige kampeerterreinen en de solitaire kampeerterreinen (behoudens de recreatiewoningen). Waar wijkt het bestemmingsplan af: een bebouwingspercentage voor de terreinen is niet opgenomen: het aantal huisjes is namelijk bekend en bijgevolg geregeld; voorts zijn stacaravans onder voorwaarden niet vergunningsplichtig. Ten aanzien van nieuwe kampeerterreinen, hotels e.d.: hier zijn geen concrete initiatieven van bekend, deze zijn derhalve niet opgenomen.

### 3.3 Milieuaspecten

#### 3.3.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

#### 3.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Door het toepassen van een milieuzonering kan een bijdrage worden geleverd aan de afstemming tussen milieuhygiëne en ruimtelijke ordening. De vestigingsplaats van bedrijven en de door bedrijven uitgeoefende activiteiten dienen zodanig te worden beïnvloed dat het optreden van hinder met normale technische middelen kan worden voorkomen. Een juiste toepassing van de technische middelen kan vervolgens via de milieuvergunning worden afgedwongen. In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een zogeheten 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar opklimmende belasting voor het milieu. Tevens worden globale criteria aangegeven voor de toelaatbaarheid van de verschillende bedrijfscategorieën.

##### *Toelatingsbeleid en beoordeling gevestigde bedrijven*

Bepalend voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten is de aanwezigheid van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving (zoals woningen) en het karakter van het gebied. In het plangebied is sprake van gemengde functies (woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven e.d.). De niet-agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Zederik zijn voor een deel opgenomen in de bebouwingslinten. De bedrijven liggen over in sommige gevallen in de directe nabijheid van woningen. De kwaliteit van de ontsluiting van de meeste bedrijven en de verbinding met hoofd- en verzamelwegen is matig. Een groot aantal bedrijven bevindt zich in de gebieden die deel uitmaken van de stiltegebieden "de Vijfheerenlanden" en "de Alblasserwaard, deelgebied 2". Het beleid voor deze gebieden is gericht op handhaving van het stille karakter. Om bovenstaande redenen worden in het plangebied alleen bedrijven die behoren tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar geacht.

Eventuele uitbreiding van bestaande vestigingen kunnen alleen gerealiseerd worden indien de ruimtelijke omstandigheden dit toelaten en indien uitbreiding noodzakelijk is voor een bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering. Een en ander moet echter worden afgewogen binnen het kader van het hierboven geformuleerde algemene toelatingsbeleid.

Het bovenstaande houdt niet in dat de uitoefening van bepaalde bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan duidelijk afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf door een geringe omvang van de hinderlijke

(deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd. Het blijkt dat niet lang alle bedrijven in het hierboven beschreven toelatingsbeleid passen. Het betreft met name autoreparatiebedrijven, transportbedrijven, groothandelsbedrijven en agrarische loonbedrijven e.d. Er van uitgaande dat het noch noodzakelijk (om reden van milieuhinder) noch mogelijk is (om reden van beschikbare financiële middelen) om verplaatsing en/of sanering te realiseren, hebben deze bedrijven een specifieke aanduiding gekregen die voor de betreffende bedrijfsactiviteit(en) een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mogelijk maakt. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

#### *Maneges en rijbakken*

In het plangebied bevinden zich een manege. In de omgeving van de paardenbakken en maneges dient rekening te worden gehouden met mogelijke stofhinder en geurhinder. Een afstand van 50 m tussen een rijbak en woningen en andere gevoelige objecten wordt voldoende geacht om stofhinder te voorkomen. Dit betreft een richtafstand, waar beargumenteerd vanaf kan worden geweken.

Op maneges die op enige afstand liggen van geurgevoelige objecten en waar minder dan 50 paarden aanwezig zijn, is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Voor deze paardenhouderijen geldt een afstand van minimaal 100 m tussen de inrichting en een geurgevoelig object categorie I of II (waaronder de bebouwde kom). De afstand tot aan een geurgevoelig object categorie III, IV of V (zoals verspreid liggende woningen) moet ten minste 50 m bedragen. Deze afstanden moeten worden gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van inrichtingen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Voor paarden geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten van minimaal 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

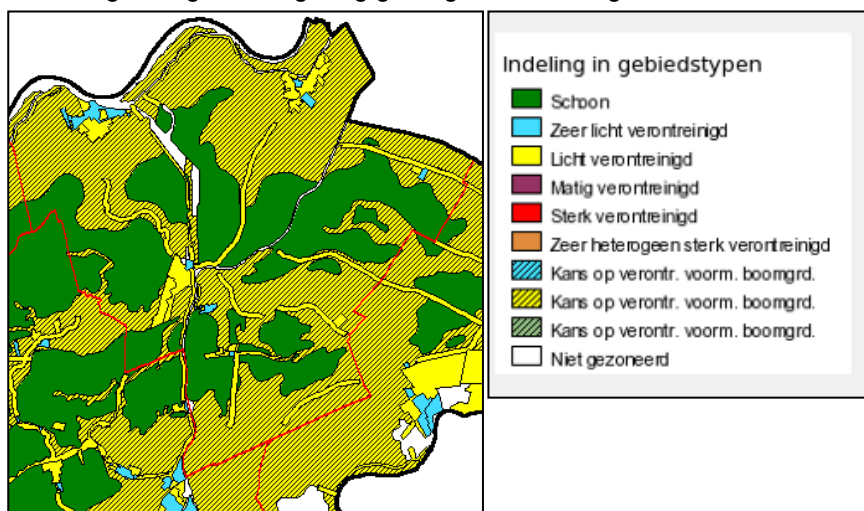
### 3.3.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. De milieudienst Zuid Holland Zuid heeft voor de gemeente een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Voor grote delen geldt een 'kans op verontreinigde bodem' als gevolg van de aanwezigheid van een (voormalige) boomgaard.

#### *Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie*

In de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend. Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Het plan legt de bestaande situatie opnieuw vast. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van

dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.



Afbeelding 22: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart. Bron Milieudienst Zuid Holland Zuid

#### Ontwikkelingen (functieverandering)

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast kan de bodemkwaliteit van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van een project. Milieukundig bodemonderzoek kan dit uitwijzen. Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit dient tenminste een historisch onderzoek conform NVN 5725 te worden verricht. Afhankelijk van de uitkomst dient eveneens een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden. In het geval dat de bodem gesaneerd moet worden is het stedelijk bodemsaneringsbeleid van toepassing. Mocht er grondverzet plaatsvinden dan gelden de hergebruiksregels uit het besluit Bodemkwaliteit. Daarnaast dient grondverzet gemeld te worden bij de gemeente.

#### Bodembeschermingsgebieden

Omdat het overgrote deel van deze waarden samenhangt met natuur- en landschapswaarden wordt de bescherming hiervan reeds geregeld via de hoofdbestemming (Natuur, Water) dan wel via gebiedsaanduidingen (bijvoorbeeld milieubeschermingsgebied).

#### Conclusie

Het aspect bodem werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### 3.3.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet

onderzoeksplichtig. Rijkswegen bestaande uit 5 of meer rijstroken buiten de bebouwde kom kennen een onderzoekszone van 600 meter.

#### *Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie*

In verband hiermee dient in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing van dit plan onder meer onderzoek gedaan te worden naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen in de huidige situatie. Zodoende kan beoordeeld worden of in de huidige sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de huidige situatie zijn geen situaties bekend die zouden moeten leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geluid.

#### *Nieuwe situaties*

Ingevolge de wet Geluidhinder zal bij nieuwe situaties (i.c. het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen) binnen de onderzoekszones aan de voorkeursgrenswaarde voldaan dienen te worden. Indien daar niet aan voldaan kan worden, kan ontheffing voor een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor de ontheffing dient een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde bij de gemeente te worden ingediend. De hogere waarden dienen voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te zijn toegekend. De voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden bedragen:

<b>Landelijk gebied</b>	<b>Wegverkeer</b>	<b>Railverkeer</b>
Voorkeursgrenswaarde	48 dB	55 dB
Hoogst toelaatbare geluidbelasting	53 dB	68 dB
Hoogst toelaatbare geluidbelasting bij agrarische bedrijfswoning	58 dB	n.v.t.

Binnen de geluidzones van de volgende wegvakken worden niet rechtstreeks nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd. Nieuwe woningen zijn pas toegestaan na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde gekoppeld dat deze pas gebuikt mag worden als is aangetoond dat voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. De individuele aanvrager is hier verantwoordelijk voor. De gemeente Zederik zal voor de beoordeling de beleidsnota 'geluidbeleid hogere waarden wgh en 30 km/h wegen' hanteren.

#### *Railverkeerslawaaï*

Het gemeentelijk beleid is gericht op het handhaven van de spoorlijn Gorinchem-Geldermalsen voor het personenvervoer en de aanleg van een nieuw goederenspoor (de Betuwelijn) parallel aan de rijksweg A15. Akoestisch onderzoek is alleen nodig indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone worden geprojecteerd. Zie boven.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.



### 3.3.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De twee belangrijkste luchtverontreinigende stoffen momenteel in stedelijke gebieden zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>, soms ook aangeduid als roet of zwevende deeltjes). Europa heeft voor deze stoffen normen vastgesteld voor concentraties in de lucht. Hoewel de afgelopen tien jaar door regelgeving en schonere technologie de uitstoot door industrie en verkeer al sterk is gedaald, is dit nog niet voldoende.

#### *Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie*

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie wordt opnieuw vastgelegd. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. De mogelijkheden die wel in bestemmingsplan worden geboden genereren nauwelijks extra verkeer. Hiervoor geldt de volgende redenering. De wijzigingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt ten opzichte van de huidige situatie betreffen hoofdzakelijk gebruikswijzigingen van bestaande agrarische functies in woonfuncties.

Met woonfuncties is in de regel een geringer aantal verkeersbewegingen gemoeid. De luchtkwaliteit zal eerder toe- dan afnemen. Voor agrarische bedrijven geldt dat deze kunnen uitbreiden binnen het toegekende bouwblok. Een uitbreiding kan gepaard gaan met een (geringe) toename van verkeer. Binnen het vigerend bestemmingsplan kon de uitbreiding echter vaak ook al plaatsvinden. Voorts worden geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt die een verkeersaantrekkende werking hebben. Al met al kan gemotiveerd gesteld worden dat de normen zoals neergelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2007 niet overschreden worden; het bestemmingsplan draagt 'niet in betekende mate'(NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Voorts moet bezien of vanuit een goede ruimtelijke ordening ter plaatse een goede luchtkwaliteit aanwezig is. Uit de rapportage luchtkwaliteit 2007 van de gemeente Zederik / Milieudienst Zuid Holland Zuid. In dit rapport wordt geconcludeerd dat in 2007 zich langs de lokale wegen de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> de

wettelijke grenswaarde (40 µg/m<sup>3</sup>) dan wel de *plandrempe*<sup>4</sup>(46 µg/m<sup>3</sup>) (CAR II.7.0) niet is overschreden. Hetzelfde geldt voor fijnstof PM10 (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>).

Voor het jaar 2007 zijn langs de oostzijde van de rijksweg A27 binnen een smalle strook overschrijdingen van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> opgetreden. Hier worden echter geen personen aan de verontreiniging worden blootgesteld. Verder wordt de grenswaarde als gevolg van cumulatie van emissies van lokaal verkeer en verkeer op de rijkswegen langs twee wegen overschreden. Langs deze wegen (Lakerveld en Rijksweg 227) wordt ook de *plandrempe* tot op een afstand van minder dan 50m van de A27 overschreden.

Voor het jaar 2007 zijn langs de A15 en de A27 geen overschrijdingen van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 opgetreden. Ook is de grenswaarde van de 24-uur gemiddelde concentratie nergens vaker dan het toegestane aantal van 35 dagen overschreden. Wel wordt de grenswaarde als gevolg van cumulatie van emissies van lokaal verkeer en verkeer op de rijkswegen langs twee wegen (Rijksweg 227 tot op 50 m afstand van de A27 en de Lakerveld tot op minder 50 m afstand van de A27) overschreden. Voor 2010 worden op slechts op een smalle strook langs de A27 overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen verwacht. Hier worden naar verwachting geen personen aan de verontreiniging blootgesteld.

#### *Conclusie*

Hoewel op een zeer beperkt aantal plaatsen de grenswaarden voor PM10 en NO<sub>2</sub> wordt overschreden, worden hier geen personen permanent aan blootgesteld. Daarmee wordt de conclusie getrokken dat in het buitengebied van Zederik een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanwezig is. Voor de aanpak van de knelpunten rond de snelweg is Rijkswaterstaat (mede) verantwoordelijk. Bij de realisering van de maatregelen zal zij een nadrukkelijke rol moeten krijgen. Voor de A27 kan hier invulling aan worden gegeven het kader van de trajectnota/MER voor het traject Lunetten-Hooipolder.

#### 3.3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid (Revb). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), het Basisnet weg vervoer gevaarlijke stoffen en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Deze zullen op termijn vervangen worden door het in voorbereiding zijnde Besluit transport externe veiligheid (Btev). In het Btev zal eenzelfde risicobenadering gehanteerd worden als in het Bevi en het Bevb gehanteerd wordt.

---

<sup>4</sup> Bij overschrijding van de plandrempe is de gemeente verplicht een plan op te stellen met het uiteindelijke doel voor fijn stof en vanaf 2010 voor stikstofdioxide een situatie te creëren zonder overschrijdingen van de grenswaarde.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### *Plaatsgebonden risico*

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal  $10^{-6}$  per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. In het Bevi wordt voor de kwaliteitseisen voor het plaatsgebonden risico onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en richtwaarden. Het onderscheid tussen grenswaarden en richtwaarden wordt aangehouden met betrekking tot kwetsbare objecten enerzijds en beperkt kwetsbare objecten anderzijds. Daarbij is er onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Onder bestaande situaties wordt onder meer verstaan: vervangende nieuwbouw en bij een vigerend bestemmingsplan: de ontwikkelingen waarin het plan voorziet (indien er geen vigerend bestemmingsplan is, de fysieke situatie bestaande situatie). Onder nieuwe situaties wordt onder meer verstaan elk nieuwbouwinitiatief dat geen vervangende nieuwbouw is. Artikel 8 en 12 van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen schrijven voor dat bij een ruimtelijk besluit als een bestemmingsplan getoetst moet worden aan normen voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico als gevolg van activiteiten bij risico-inrichtingen.

#### *Groepsrisico*

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers). Het groepsrisico wordt gedefinieerd als: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een gevaarlijke inrichting, een buisleiding of een route gevaarlijke stoffen.

Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het bevoegd gezag dient bij de (ruimtelijke) besluitvorming de hoogte van het groepsrisico's te verantwoorden. Voor transportgerelateerde risico's hoeft dit alleen als er sprake is van (significante)

toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke basis een bepaald groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht.

Het bestuur van de veiligheidsregio/regionale brandweer dient in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen over het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. In de verantwoording van het groepsrisico moeten samengevat de volgende punten worden behandeld:

- het groepsrisico;
- de bijdrage van de ontwikkeling aan het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico;
- de mogelijkheden voor de hulpverlening voor beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Uit voornoemde wet- en regelgeving volgt dat in bestemmingsplan het groepsrisico verantwoord dient te worden, ook bij zgn. 'conserverende bestemmingsplannen'. De verantwoordingsplicht in dergelijke situaties wordt door het voormalig Ministerie van Vrom apart benoemd in de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico: *“De situatie verandert niet, maar de hoogte van het groepsrisico dient wel te worden gemotiveerd. Het feit dat hier sprake is van een bestaande situatie dient nadrukkelijk in de motivering terug te komen en biedt argumenten om een ruimere afweging te maken dan wanneer sprake is van een nieuwe situatie”*.

Een scherpere invulling van de verantwoordingsplicht in het bestemmingsplan is volgens het Ministerie legitiem bij “toename van het GR of overschrijding van de oriëntatiewaarde” als gevolg van een bestemmingsplan.

Wat nu volgt is een uiteenzetting van de voor het plangebied relevante Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen in het gebied (transport en aanwezigheid), leidingen en een verantwoording van de risico's.

#### *Plangebied*

De meest risicovolle inrichtingen zijn een aantal in het plangebied aanwezige propaantanks en propaanreservoirs, een LPG station met vulpunt langs de A27 en een aantal bedrijven. Door het plangebied loopt voorts de Rijksweg A27 waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd kunnen worden. De Lek is tevens van belang omdat hier vervoer over water van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tot slot loopt door het gebied een hoge druk aardgasleiding (67 bar). In onderstaande tabel zijn de risicovolle inrichtingen die van invloed (kunnen) zijn in het plangebied weergegeven.

Adres	Soort	PR 10-6 contour (m)
Nieuwe Rijksweg 33	Handelsonderneming opslaggebouw	65
Nieuwe Rijksweg 8	Sportterrein Het Bosch, Propaanreservoir	25
Ambachtsstraat 1	LPG vulpunt en afleverpunt, verkoop gestaakt; vergunning ingetrokken op 20-1-2011	n.v.t
Grote Kanaaldijk 14	Recreatiehuizenpark, propaantank	20
Bazeldijk 36	Dierenkliniek, propaantank	10
Energieweg 6 en 27	Kunststoftechniek B.V.	100
Rijksweg A27	Shell station Blommendaal, LPG vulpunt en reservoir	110
Lekdijk 10	Propaanreservoir	25
Grote Kanaaldijk 18	Propaanreservoir	25
Reigersdreef 1	Propaanreservoir	10
Twaalfhoevendseweg 2	Propaanreservoir	10
A27	Transport gevaarlijke stoffen	16
Lek	Transport gevaarlijke stoffen	0 ('op het water')
Hogedrukaardgasleiding, 67bar, A-555-KR-083	Vervoer gas	0

#### *Bevi- inrichtingen*

##### *Plaatsgebonden risico*

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is in artikel 8 lid 1 van het Bevi bepaald dat de  $10^{-6}$  contour een grenswaarde is voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat binnen deze contour geen nieuwe bestemmingen mogen worden toegevoegd voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Tevens mogen geen kwetsbare objecten meer binnen de contour aanwezig zijn. Deze gevoelige objecten zouden immers alsdan aan een (maatschappelijk) onaanvaardbaar risico worden blootgesteld. Indien dit in een bestaande situatie aan de orde is, is sprake van een saneringslocatie. Het verantwoordelijk bestuur dient er voor te zorgen dat de saneringslocatie opgeheven wordt. Dat kan door technische maatregelen (aan de risicobron) dan wel opheffing of verplaatsing van de risicobron. Het tijdstip waarop de strijdigheid met de  $10^{-6}$  contour opgeheven moet zijn, verschilt per risicobron.

Een nadere beschouwing van de  $10^{-6}$  contour rondom de diverse Bevi- inrichtingen, routes gevaarlijke stoffen en gasleidingen wijst uit dat in het bestemmingsplan buitengebied geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen  $10^{-6}$  contouren (zie bovenstaande tabel). Bovendien kunnen op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegevoegd binnen de aanwezige 10-06 contouren. Wel is het mogelijk na wijziging is het mogelijk nieuwe functies te realiseren, bijvoorbeeld als gevolg van het toepassen van de Ruimte voor ruimteregeling. Op basis van deze regeling kunnen nieuwe functies worden toegevoegd indien sprake is van een gestopte agrariër en sloop van opstallen. Als "ruil" voor de sanering van opstallen kan een nieuwe woning, bedrijfs, recreatiefunctie of zorgfunctie worden toegestaan. Het gaat echter altijd om perceelsgebonden, kleinschalige ontwikkelingen.

Indien geen sprake is van sanering is nog wel steeds sprake van een nieuwe functie, echter deze is vanuit de externe veiligheidsregels vergelijkbaar aan de bestaande (bijvoorbeeld: de dienstwoning wordt dan in de nieuwe situatie doorgaans gebruikt als burgerwoning).

Als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt dat een haalbaarheidstoets naar externe veiligheid zal moeten plaatsvinden alvorens de bevoegdheid zal worden toegepast.

#### *Groepsrisico*

Van de relevante Bevi-inrichtingen zijn er twee waarbij sprake is van een invloedsgebied waarbinnen zich (beperkt) kwetsbare objecten bevinden.

#### *Shell Station "Blommendaal" (T.E.M. Utrecht B.V.)*

Shell Station "Blommendaal" (T.E.M. Utrecht B.V.) is een benzineservicestation voor het wegverkeer, incl. de aflevering van LPG. In het bedrijf zijn volgens de aanvraag om milieuvergunning met betrekking tot LPG de volgende installatieonderdelen aanwezig:

- LPG-vulpunt;
- Ondergronds LPG-reservoir met een inhoud van 40.000 liter;
- LPG-afleverzuilen.

De jaarlijkse doorzet is hoger dan 1500m<sup>3</sup> per jaar.

Omdat de inrichting een LPG-tankstation voor het wegverkeer betreft, is het Bevi van toepassing (art. 2, lid 1 onder e). De jaarlijkse doorzet bedraagt meer dan 1500 m<sup>3</sup>. Op grond van art. 4, lid 5 onder a, is Shell Station "Blommendaal" (T.E.M. Utrecht B.V.) niet te beschouwen als een categoriale inrichting, waarvoor vaste risicocontouren gelden. Er dient formeel een kwantitatieve risicoanalyse te worden gemaakt om de risicoafstanden te bepalen. Echter gezien de lage bevolkingsdichtheid in het bestemmingsplan en de aanwezigheid van 2 woningen aan de uiterste rand van het invloedsgebied is maken van een QRA niet nodig. Deze woningen zijn als beperkt kwetsbaar object te beschouwen (BEVI (artikel 1): beperkt kwetsbaar object: 1°. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en 2°. dienst- en bedrijfswoningen van derden).

Voor de verantwoording van het groepsrisico is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio inzake bereikbaarheid, beheersbaarheid en restrisico. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de huidige risico's, acht de Veiligheidsregio het plan uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid, aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

#### *Eputan Kunststoftechniek BV Energieweg 6-7-8, 4231 DJ Meerkerk ZD 1076*

Eputan is een bedrijf waar vloeibare kunststoffen en bekledingen worden geproduceerd, opgeslagen en verhandeld. Op grond van artikel 2 lid 1, sub f van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, valt de inrichting onder de werkingssfeer van het besluit. Binnen de inrichting worden namelijk verpakte gevaarlijke stoffen opgeslagen in een hoeveelheid van meer dan 10.000 kg per opslagplaats. Het betreft een categoriale inrichting.

Er is een niettemin kwantitatieve risicoanalyse gemaakt op 14 januari 2008. Voor het beoordelen van de externe veiligheidssituatie is zowel de ORA als de derde herziening van de Revi gehanteerd. Het groepsrisico is berekend in de bij de aanvraag gevoegde QRA. Hieruit blijkt dat de omvang van het groepsrisico ruim onder oriënterende waarde blijft. De aanwezige populatie zal door het bestemmingsplan buitengebied niet significant wijzigen cq hoger worden (zie voorgaande paragraaf). Ook als rekening wordt gehouden met toekomstige plancapaciteit in de omgeving zal naar verwachting ook niet worden overschreden.

#### *Buisleiding*

##### *Plaatsgebonden risico*

Er is voor wat betreft de aanwezige hogedrukgasleiding in het plangebied geen sprake van een PR contour  $10^{-6}$  (m.a.w. deze ligt 'op de leiding'). Daarmee is er voor dit bestemmingsplan geen sprake van een knelpunt wat betreft het PR en de hogedrukgasleiding.

##### *Groepsrisico*

Ten opzichte van het Bevi geldt bij buisleidingen dat in sommige situaties een beperkte verantwoording mogelijk is, namelijk wanneer:

- het een plangebied betreft buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied buiten de grens valt waarbij het PR  $10^{-8}$  per jaar is; (artikel 12, lid 3, sub a Bevb);
- de waarde van het GR niet hoger is dan een door de minister vastgestelde waarde; in de Regeling externe veiligheid buisleidingen is bepaald dat deze waarde voor aardgas-transportleidingen en aardolieleidingen 0,1 maal (10% van) de oriënterende waarde bedraagt (artikel 8 Revb);
- het GR minder dan 10% toeneemt, voor zover de oriënterende waarde niet wordt overschreden (artikel 8 Revb).

Een beperkte verantwoording bestaat minimaal uit:

- vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding. Een uitspraak over verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn.
- de mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het groepsrisico van deze leiding ter hoogte van het plangebied ligt onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde, als gevolg van de afwezigheid van een relevante populatie in de omgeving van de leiding. Het GR neemt niet rechtstreeks toe met dit bestemmingsplan, daar geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Slechts na wijziging kunnen nieuwe functies worden toegevoegd, bijvoorbeeld wanneer sprake is van het toepassen van de "ruimte voor ruimte regeling". Het zal dan echter gaan om incidentele en verspreid liggende bebouwing. Het GR kan daardoor ook indien sprake is van planmaximalisatie niet met meer dan 10% toenemen. Gelet op bovenstaande is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

### *Belemmeringenstrook buisleidingen*

In het Bevb is ten opzichte van het Bevi een extra regeling opgenomen. Deze heeft betrekking op de zogenaamde belemmeringenstrook<sup>5</sup>. Het Bevb bevat een verplichting om de ligging van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook van ten minste 5 m aan weerszijden van de leiding vast te leggen (bij aardgasleidingen met druk van 16 tot 40 bar geldt 4 m) in het bestemmingsplan (artikel 14, Bevb). Uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb moeten buisleidingen conform de regels van het Bevb zijn opgenomen in bestemmingsplannen (artikel 19, Bevb).

De belemmeringenstrook voor de relevante gasleiding is opgenomen in dit bestemmingsplan. Geregeld is dat in de belemmeringenstrook rondom de leiding A-555-KR-083 mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een afwijking of een "aanlegvergunning") van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn in de Regels voorwaarden opgenomen waarmee voldaan wordt aan artikel 14, lid 2 Bevb. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leiding en de belemmeringenstrook zijn op de verbeelding vastgelegd.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

#### *Plaatsgebonden risico*

Bij de A27 dient ter hoogte van het plangebied rekening gehouden te worden met een veiligheidszone van 16 meter uit het hart van de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd. Bestaande kwetsbare objecten mogen wellicht blijven (dit is nog niet wettelijk bepaald). Er zijn in dit plangebied geen kwetsbare objecten binnen deze zone aanwezig; het bestemmingsplan maakt het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten binnen deze zone bovendien niet mogelijk. Voor de Lek ligt de PR  $10^{-6}$  contour van dit vervoer op het water en vormt daarmee geen knelpunt.

#### *Groepsrisico*

Uit onderzoek basisnet weg vervoer gevaarlijke stoffen is vastgesteld dat v.w.b de A27 het groepsrisico ter hoogte van het plangebied onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.–Voor de Lek ligt het groepsrisico ter hoogte van het plangebied onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde, als gevolg van de afwezigheid van een relevante populatie. Bovendien kan het GR niet significant toenemen als gevolg van dit bestemmingsplan.

#### *Plasbrandaandachtgebied*

Het vervoer over weg (en spoor) van gevaarlijke stoffen kent ten opzichte van het PR en het GR een extra aandachtspunt, namelijk het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Door het transport van brandbare vloeistoffen bestaat het risico op een plasbrand. Een PAG is een zone van 30 meter, gemeten vanaf de rechterrاند van de

---

<sup>5</sup> De belemmeringenstrook is vastgelegd in het privaatrecht en in het Bevb en gereserveerd voor werkzaamheden van de leidingexploitant. Deze strook wordt ook wel zakelijk rechtstrook genoemd. In deze strook mag enkel bebouwing ten behoeve van de leiding worden gerealiseerd. Daarnaast mogen er zonder omgevingsvergunning geen grondroerende activiteiten plaatsvinden.



rechterrijstrook (excl. vluchtstrook). Binnen deze zone is een verantwoording noodzakelijk. Hierin dient ingegaan te worden op: welke maatregelen worden getroffen om de effecten van een plasbrand te beperken en in hoeverre rekening is gehouden met de zelfredzaamheid van personen. Het beleid ten aanzien van het PAG is nu nog vastgelegd in het voornoemde Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen en zal verwerkt worden in het Betb, dat naar verwachting in 2013 in werking zal treden. Binnen een PAG mogen slechts gemotiveerd nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd.

Bij de A27 dient ter hoogte van het plangebied rekening gehouden te worden met een plasbrandaandachtgebied van 30 meter vanaf de rand van de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan behoudens na afdoende maatregelen tegen de effecten van een plasbrand op de weg. In dit bestemmingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk binnen deze zone nieuwe kwetsbare objecten te realiseren. Deze zijn wel mogelijk indien op basis van in dit plan opgenomen wijzigingsmogelijkheden. Voordat een dergelijke wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast dient een afweging ten aanzien van externe veiligheid te worden gemaakt (wijzigingsbevoegdheid mag pas worden toegepast als er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn).

#### *Conclusie externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

### **3.4 Omgevingsaspecten**

#### **3.4.1 Ecologie**

##### *Gebiedsbescherming*

In deze paragraaf is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan beoogt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen wat ecologie betreft moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maakten, zijn de uitkomsten en de conclusies in dit hoofdstuk weergegeven.

##### *Beleid*

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

##### *Normstelling*

##### Flora- en Faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke

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

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend. Met betrekking tot vogels hanteert EL&I de volgende interpretatie van artikel 11: de verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

#### Natuurbeschermingswet 1998

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

1. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
2. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
3. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

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

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen. Wanneer in een nieuw bestemmingsplan bijvoorbeeld onbenutte bouwmogelijkheden worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (met name als het gaat om veehouderijen), dient te worden onderbouwd dat een passende beoordeling en daarmee een planMER niet aan de

orde zijn. De eerste stap in de toetsing aan de Natuurbeschermingswet is een zogenaamde voortoets. De voorliggende ecologieparagraaf kan als zodanig worden beschouwd.

#### Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet voorziet in een aantal wijzigingen van de Nb-wet. Deze wijzigingen hebben tot doel om de toepassing van deze wet in de praktijk beter hanteerbaar te maken, zonder afbreuk te doen aan de doelen van de wet en de Europese richtlijnen. De volgende wijzigingen zijn voor dit project van belang :

- reductie van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden;
- verlicht beschermingsregime oude doelen Natura 2000;
- kapstok regels over rekenmodellen en meetmethodes.

#### *Reductie van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden*

In de Nb-wet worden extra instrumenten opgenomen om de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden terug te dringen. Die depositie is op dit moment te hoog en vormt een bedreiging voor de Natura 2000-gebieden. Door de hoge depositie is het voor bestaande en nieuwe activiteiten die bijdragen aan de stikstofdepositie moeilijk of zelfs onmogelijk om een vergunning op grond van de Nb-wet te verkrijgen. Een dalende lijn van de stikstofdepositie is van belang om invulling te geven aan de Habitatrichtlijn omdat daarmee wordt gewerkt aan herstel binnen redelijke termijn en intussen wordt voorkomen dat er een verslechtering plaatsvindt. Door een daling van de depositie te realiseren kan er ook ruimte ontstaan voor activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken.

Van de voorgestelde wijzigingen op het gebied van stikstofdepositie is de programmatische aanpak van de reductie van de stikstofdepositie van belang. Tussen Rijk, provincies en andere overheden zullen afspraken worden gemaakt over de maatregelen die nodig zijn om de dalende lijn van de stikstofdepositie te realiseren (artikel 19 kg e.v. Nb-wet) en om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De wet voorziet in een verplichting van overheden om de afgesproken maatregelen te realiseren. De wijziging is vergelijkbaar met de programmatische aanpak voor de luchtkwaliteit.

#### *Verlicht beschermingsregime oude doelen Natura 2000*

Voor de Natura 2000-gebieden die vroeger een beschermd natuurmonument waren gelden niet alleen de instandhoudingsdoelen ter uitvoering van de habitatrichtlijn, maar ook de oude doelen met betrekking tot natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis, die stammen uit de tijd dat het gebied een beschermd natuurmonument was. Tot dusverre gold voor die oude doelen het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn terwijl die richtlijn daartoe niet verplicht.

#### *Wijzigingen*

- voor beide soorten doelstellingen komen nu aparte beschermingsregimes;
- voor Natura 2000-doelen blijft het huidige regime van artikel 19a e.v. Nb-wet van toepassing (ter uitvoering van de Habitatrichtlijn);
- voor de oude doelen komt het lichtere regime voor beschermdde natuurmonumenten te gelden (artikel 191a in samenhang met artikel 16 Nb-wet) :

1. voor de handelingen geldt een vergunningplicht met een gelijkwaardige afweging van alle belangen; dus ingeval er sprake is van mogelijk significante effecten voor de oude doelen, is er geen passende beoordeling van significante gevolgen, geen voorzorgtoets en geen ADC-toets vereist;
  2. onder de vergunningplicht vallen de schadelijke handelingen die in het gebied zelf plaatshebben en niet de handelingen buiten het gebied (externe werking) tenzij dat in het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied uitdrukkelijk is geregeld (artikel 16 lid 4 Nb-wet);
- er is een keuzemogelijkheid in plaats van een verplichting om de oude doelen in een beheerplan uit te werken.

Als voor een activiteit op grond van beide regimes een vergunning is vereist is maar een vergunningaanvraag nodig bij hetzelfde bevoegd gezag (artikel 19ia lid 2 Nb-wet). Voor ingrepen die van invloed zijn op het beschermd natuurmonument (Koekoekswaard) betekent dit dat er wel getoetst dient te worden aan de beschermde natuurwaarden van het beschermd natuurmonument, maar dat er geen passende beoordeling nodig is als de effecten significant blijken te zijn.

#### *Kapstok regels over rekenmodellen en meetmethodes*

Het nieuwe artikel 19 kb Nb-wet biedt een basis om bij ministeriële regeling regels te stellen over de wijze waarop de gevolgen voor Natura 2000-gebieden worden vastgesteld, met het oog op de vergunningverlening en de vaststelling van plannen. In die regels kunnen onder meer rekenmodellen, onderzoeksmethoden of meetmethoden worden voorgeschreven die bij de beoordeling van de effecten moeten worden gehanteerd. Ook kunnen op grond van een ecologische onderbouwing geografische beperkingen aan het te onderzoeken gebied worden gesteld. Met modellen en methoden kunnen de effecten van projecten eenvoudiger worden bepaald met als gevolg dat de onderzoekslasten kunnen dalen. Deze regels zijn nog niet gesteld.

#### Toetsing

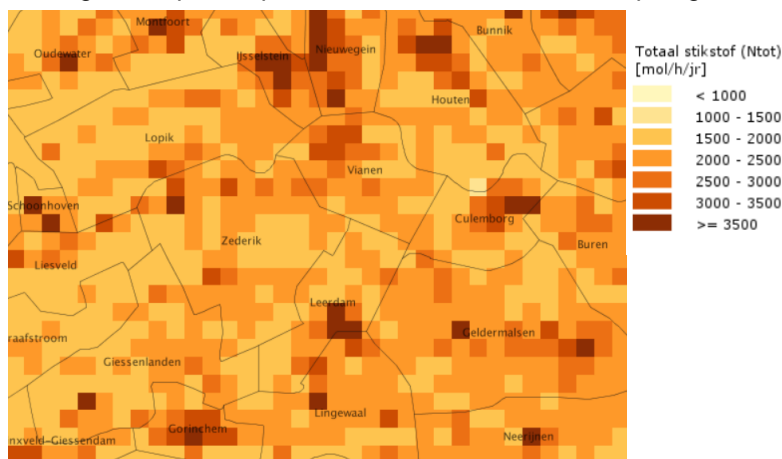
##### *Gebiedsbescherming*

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en biedt geen ruimte aan grootschalige herinrichting met niet-groene functies. Het bestemmingsplan maakt dus geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met behoud, bescherming en ontwikkeling van beschermde gebieden. Een uitzondering vormt de geringe uitbreidingsmogelijkheid van veehouderijbedrijven. Indien een dergelijke uitbreiding gepaard gaat met extra emissie van ammoniak dan kan dat leiden tot extra depositie van stikstof op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Deze gebieden, Donckse Laagten, Zouweboezem en Uiterwaarden Lek zijn alle stikstofgevoelig en in alle gebieden is de achtergronddepositie reeds hoger dan de kritische depositie. Bij extra depositie kunnen daarom negatieve effecten op de te beschermen habitats niet worden uitgesloten. Voor de relevante uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven is daarom een nadere beschrijving van het thema stikstofdepositie op zijn plaats.

##### *Stikstofdepositie*

Binnen de Natura 2000-gebieden rond Zederik komen verschillende te beschermen habitats voor die gevoelig zijn voor (extra) stikstofdepositie. Uitbreiding van

veehouderijbedrijven kan leiden tot extra stikstofdepositie op deze gevoelige habitats, hetgeen leidt tot vermessing en verzuring van de bodem en heeft daarmee een directe invloed op de vegetatiesamenstelling en indirect ook op de fauna. De maximale hoeveelheid stikstof die een vegetatietype kan verdragen is de kritische depositie. Voor vrijwel alle vermessings- en verzuringsgevoelige vegetatietypen in Nederland wordt de kritische depositie (fors) overschreden door de weliswaar dalende maar nog steeds te hoge achtergrondwaarden. De onderstaande figuur laat de achtergronddepositie per kilometerhok in en rond het plangebied zien.



Afbeelding 23: Achtergronddepositie totaal stikstof 2011 (Bron : RIVM, 2011)

Onderstaande tabel laat de stikstofgevoeligheid van de afzonderlijke habitats zien en vergelijking met de achtergronddepositie in 2010. Habitattype H6410 is overigens voor zowel Donkse Laagten als Zouweboezem als te beschermend type geschrapt.

Tabel Totale stikstofdepositie 2010 (in mol N/ha/jr)

N2000gebied	habitattype	kritische N-depositie*	achtergronddepositie 2010*
Donkse Laagten	H6410 blauwgraslanden	1100 mol/ha/jr	1330 mol/ha/jr
Zouweboezem	H6410 blauwgraslanden	1100 mol/ha/jr	1470-1700 mol/ha/jr
Uiterwaarden Lek	H3270 slikkige rivieroeveren	> 2400 mol/ha/jr	1530-1800 mol/ha/jr
	H6120 stroomdalgraslanden	1250 mol/ha/jr	1530-1800 mol/ha/jr
	H6430B ruigten en zomen (harig wilgenroosje)	> 2400 mol/ha/jr	1530-1800 mol/ha/jr
	H6510A glanshaver- en vossenstaarthooilanden	1400 mol/ha/jr	1530-1800 mol/ha/jr

\* Bron : Alterra-rapport 1654 (2008)

\*\*Bron : Planbureau voor de Leefomgeving (2010)

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat in alle drie Natura 2000-gebieden reeds sprake is van overschrijding van de kritische depositie van een of meerdere te beschermen habitats. Voor deze habitats is bovendien een verbeterdoelstelling vastgesteld met betrekking tot het areaal en/of de kwaliteit van het habitat. De geringste toename van de stikstofdepositie betekent in deze reeds overbelaste situatie dat het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen wordt bemoeilijkt, hetgeen als significant negatief effect moet worden aangemerkt.

Bij significante effecten op Natura 2000 is een ontwikkeling alleen toelaatbaar indien voldaan kan worden aan de zogenaamde ADC-criteria :

- er zijn geen alternatieven;
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang;
- vooraf zijn adequate compenserende maatregelen getroffen.

#### *Rol van het bestemmingsplan*

Ongeacht de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk maakt, dient voor ontwikkelingen die strijdig zijn met de Natuurbeschermingswet (bijvoorbeeld uitbreiding van veehouderijen) een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet te worden verkregen. Eventuele schadelijke ontwikkelingen worden via dit Nb-wet-spoor afdoende geregeld. Een nadere regeling in het planologische spoor voegt hieraan niets toe. Daarnaast is het bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan niet mogelijk om alle potentiële uitbreidingsmogelijkheden van alle veehouderijbedrijven te toetsen aan de natuurbeschermingswet. Onbekend is namelijk welk bedrijf, waar, wanneer in welke vorm en welke omvang uitbreidt. Een eventuele toetsing (passende beoordeling-planMER) dient daarom te zijner tijd door de initiatiefnemer zelf te worden uitgevoerd, conform de regelgeving en jurisprudentie van dat moment, afgezet tegen de achtergronddepositie van dat moment en met het instrumentarium van dat moment (onder andere rekenmodellen en meetmethodes die in het kader van de Programmatische aanpak stikstof worden ontwikkeld). In veel gevallen zijn mitigerende maatregelen mogelijk om extra depositie te voorkomen of te salderen. Ook dit zal in het kader van de Nb-wetvergunning geregeld kunnen en moeten worden.

Door deze afdoende regelgeving in het milieuspoor zullen de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan alleen kunnen worden gerealiseerd indien ze reeds in het milieuspoor getoetst zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan zullen daarom in de praktijk nooit leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000.

Geconcludeerd wordt dat gelet op de daling van depositie op relevante habitattypen door ontwikkelingen in de landbouw er geen beperkingen te verwachten zijn wat betreft de uitbreidingsruimte die in dit bestemmingsplan aan agrariërs gegeven wordt. Overigens is thans het beheerplan Natura 2000 voor het onderhavige plangebied nog steeds niet geheel uitgekristalliseerd.

#### *Soortenbescherming*

Ten aanzien van de Flora- en faunawet geldt dat het bestemmingsplan verschillende activiteiten mogelijk maakt die zonder ontheffing strijdig met deze wet zijn (bijvoorbeeld het bouwen van aan- en bijgebouwen in gebouwen met vleermuisverblijfplaatsen of het dempen van sloten met streng beschermde amfibieën en vissen). In voorkomende gevallen zijn wellicht maatregelen nodig om strijdigheid met de Ffw te voorkomen. Ook ten aanzien van de soortenbescherming kan daarom bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan geen volledige toetsing plaatsvinden, aangezien niet bekend is waar welke ontwikkeling plaatsvindt en welke beschermde soorten op dat moment op die locatie aanwezig zijn. Voor de voorbereiding en onderbouwing van het bestemmingsplan is dit echter niet van belang. Het verkrijgen van een eventueel

vereiste ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is hier een zaak die de initiatiefnemer aangaat.

#### 3.4.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (“in situ”) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004, de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (AMZ).

In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief.

Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen. Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

#### *Beleid gemeente*

De gemeente Zederik heeft in 2010 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart evenals een archeologische waardenkaart opgesteld. Op de waardenkaart is weergegeven waar archeologisch onderzoek is verricht en aan welke gronden een waarde kan worden toegekend (variërend van waarde tot hoge waarde).

Met een icoontje is aangegeven om wat voor soort vondst het gaat (een huis, een kasteel, een vestingwerk e.d.). Uitgangspunt is om –in lijn met Europees beleid- de vondsten in situ te bewaren.

Binnen het plangebied zijn materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiks- en bewoningsgeschiedenis als landelijk gebied vanaf prehistorie tot Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Er kunnen in bepaalde zones van het plangebied sporen van bewoning en landgebruik verwacht. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag.

Op basis van voorgaande verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag is door BAAC een archeologische beleidsadvieskaart van het plangebied vervaardigd. Deze kaart is een vereenvoudigde weergave van de diverse archeologische verwachtingen. De kaart is bedoeld als een schematisch ruimtelijk overzicht van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden beleidsmatig gewaardeerd door ze te koppelen aan de huidige toestand van het terrein en de mogelijk opgetreden bodemverstoringen.

Hamaland Advies is gevraagd om te adviseren over de omgang met archeologie in relatie tot de belangen van de agrariërs. Het advies dat hieruit is voortgekomen heeft onvoldoende draagvlak bij de landbouworganisaties. De hinder, die wordt geassocieerd met de inbedding van het archeologische belang, kan niet worden weggenomen. De wettelijke noodzaak om rekening te houden met het archeologische belang<sup>6</sup> blijft onveranderd, maar het heeft de voorkeur om een passende oplossing te zoeken tussen de knellende belangen.

Het College heeft daarom besloten om in het Bestemmingsplan Buitengebied geen vlakdekkende archeologische verwachting<sup>7</sup> op te nemen. De lastenverzwaring voor de agrarische bedrijfsvoering is de reden om nog niet over te gaan tot de implementatie van het archeologische belang in het bestemmingsplan. De beschermingsregimes uit het voorgaande bestemmingsplan zullen wel worden overgenomen, aangezien dit geen lastenverzwaring inhoudt.

De intentie om het archeologische belang te borgen in het gemeentelijke instrumentarium wordt niet uit het oog verloren. De archeologische verwachting zal namelijk worden ingebed in een aanvulling op de bestaande monumentenverordening. De bescherming van het bodemarchief vindt dan zijn basis in artikel 38 van de Monumentenwet 1988. De gemeente kan hiermee passend maatwerk verrichten dat aansluit op het agrarische karakter van het buitengebied.

#### *Conclusie*

- De monumentenverordening 2010 wordt aangevuld met artikelen ten behoeve van de bescherming van het bodemarchief;
- De archeologische beleids- en advieskaart is een basis voor de aanvulling van de monumentenverordening;

---

<sup>6</sup> Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

<sup>7</sup> Zie archeologische beleids- en advieskaart



- Bij het opstellen van de verordening wordt rekening gehouden met normaal agrarisch gebruik.

#### 3.4.3 Cultuurhistorie

Monumenten genieten bescherming op basis van de Monumentenwet 1988, dan wel de gemeentelijke monumentenverordening. Een aanvullende bescherming in het bestemmingsplan is niet nodig. Het gaat hier bijvoorbeeld om langhuisboerderijen. Op voornoemde archeologische waardenkaart staan tevens enkele waardevolle cultuurhistorische elementen aangeduid, zoals woonheuvels, molens, eendenkooien etc. Deze zijn ofwel met een aparte bestemming of gebiedsaanduiding voorzien, ofwel d.m.v. een bescherming in de regels in de onderliggende bestemming. Zie verder hoofdstuk 4.

## 4 Planuitgangspunten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de planuitgangspunten beschreven die ten grondslag liggen aan de wijze van bestemmen in plankaart en planregels. Het opstellen van planuitgangspunten is complex en hangt samen met:

- *de sectorale wensbeelden en ontwikkelingen (zie hoofdstuk 3);*
- *beleid van hogere overheden (hoofdstuk 3);*
- *wet -en regelgeving (hoofdstuk 3).*

Onderlegger vormt voorts de Nota van Uitgangspunten (NvU) zoals vastgesteld door de raad op 2 november 2009, waarin een zestal thema's is onderscheiden:

1. Kwaliteitsdenken / maximale maten bebouwing: uitgangspunt is in principe de maximale inhoudsmaat van woningen te vergroten (onder voorbehoud) goedkeuring provincie; hoe groot dit moet worden wordt aan de orde gesteld in het ILK (zie paragraaf 3.2.4);
2. Vrijkomende agrarische bebouwing: herinvulling kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied (waarbij wonen en schone bedrijvigheid de voorkeur hebben).
3. Hobbyboeren: hobbyboeren krijgen een bijzondere (woon) bestemming met grotere bebouwingsmogelijkheden;
4. Recreatie (bebouwingspercentage opnemen);
5. Fruitteelt/ sierteelt;
6. Landgoederen.

Sectorale wensbeelden kunnen elkaar versterken, maar kunnen ook strijdig zijn met elkaar. De afweging tussen de wensbeelden leidt tot een samenhangende beleidsvisie voor het plangebied, die sturing moet geven aan de ontwikkelingen in het plangebied, zowel in de zin van het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen (verbieden of stellen van randvoorwaarden) als in de zin van het stimuleren van gewenste ontwikkelingen (het creëren van mogelijkheden). In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de relevante beleidskaders en de sectorale wensbeelden.

De sectorale wensbeelden geven weer wat vanuit de betreffende functie wenselijke uitgangspunten zijn voor het ruimtelijk beleid voor het plangebied. Een afweging tussen dit wensbeeld en het bestaande beleid vindt vervolgens in de volgende paragraaf plaats. Allereerst wordt een algemeen beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke structuur, waarna per functie een doorvertaling plaatsvindt naar concrete uitgangspunten.

### 4.2 Samenvatting sectorale wensbeelden

*Landschap, cultuurhistorie en archeologie*

- Behoud landschappelijke contrasten;
- Behoud en herstel van historisch-geografische patronen en elementen;
- Behoud en herstel van kleine landschapselementen;
- Behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Behoud van archeologische waarden.

*Bodem en water*

- Zoveel mogelijk tegengaan verdere inklinking;

- Mogelijkheden bieden voor realiseren waterberging gezien de wateropgave.

#### *Ecologie*

- Behoud, bescherming en versterking van de ecologisch waardevolle gebieden en ecologische waarden in het overige plangebied;
- Behoud van het areaal, de kwaliteit van graslanden als broed- en foerageergebied voor vogels;
- Behoud en bescherming van landschapselementen en dijken;
- Ontwikkeling en realisatie ecologische verbindingzones;
- Benutten van de ecologische potenties voortkomend uit de waterkwaliteiten;

#### *Verkeer en infrastructuur*

- Behoud van de huidige infrastructuur en waar mogelijk en wenselijk een verbetering;
- Ruimte bieden voor initiatieven die voortvloeien uit het Duurzaam Veiligbeleid;
- Regionaal afgestemd tegengaan van sluipverkeer door en tussen de kernen;
- Nagaan van alternatieve routes voor zwaar vrachtverkeer door de dorpen;
- Versterking van het net van vrijliggende fietspaden, mede voor recreatief gebruik.

#### *Vervoer*

- Waar mogelijk bepleiten van een adequate bediening per openbaar vervoer van alle kernen;
- Instandhouden van goed functionerend regionaal systeem van Collectief Vraagafhankelijk Vervoer.

#### *Landbouw*

- Voldoende ruimte binnen de agrarische bouwpercelen voor:
  - schaalvergroting;
  - de nodige erfverharding (vaste mestopslag, kuilplaten);
  - een doelmatige inrichting (parkeer- en manoeuvreerruimte);
  - het ontwikkelen van neventakken.
- Een zorgvuldige regeling voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- Geen strengere regels bij bouwaanvragen; ondernemers niet onnodig belasten;
- Ruimte om de productieomstandigheden te optimaliseren; nieuwe mogelijkheden die in de markt ontstaan niet uitsluiten.

#### *Recreatie en toerisme*

- Een uitbreiding van en nieuwe vestigingen van kampeerterrainen, hotels en pensions toestaan;
- De kleinschalige Bed & Breakfast of plattelandskamers zouden overal mogelijk moeten worden gemaakt;
- De verblijfsmatige exploitatie daarvan in het bestemmingsplan regelen;
- Zones aanwijzen waarbinnen wel een kampeerseizoen wordt gehanteerd in verband met landschappelijke verstoring tijdens de wintermaanden.

#### *Overige functies*

- Het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en het erf ten behoeve van een groter woongenot;
- Het bieden van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden aan niet-agrarische bedrijven;

- Behoud en versterking van de kwaliteit van de woonomgeving;
- Het bieden van passende gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing;
- Het bieden van voldoende mogelijkheden voor hobbyboeren.

#### *Milieu*

- Nieuwe functies dienen op schone grond te worden gerealiseerd;
- Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven rekening houden met afstandsnormen ten aanzien van agrarische bedrijven;
- Bij het toelaten van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen) rekening houden met de stiltegebieden, wegverkeerslawaaai en luchtkwaliteit;
- Er dient rekening te worden gehouden met de plaatsgebonden risicocontouren van de bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid en inrichtingen vallen), alsmede het groepsrisico en gevolgen.

### **4.3 Samenvatting beleidskader**

Het ruimtelijk beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente, is gericht op het duurzaam in stand houden van de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van het landelijk gebied. In diverse nota's worden de betekenis van het plangebied en van de aanwezige kwaliteiten onderkend en beschreven. De cultuurhistorische waarde van het plangebied blijkt onder andere uit het feit dat het plangebied in de Nota Belvédère van het Rijk is aangewezen als Belvédèregebied. Ook in de Nota Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie komt dit tot uitdrukking. De ecologische betekenis van het gebied blijkt uit het gegeven dat delen van plangebied deel uitmaken van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De landschappelijke betekenis van het plangebied is gelegen in de aanwezigheid van verschillende herkenbare landschapstypen, te weten het open veenweidelandschap (of slagenlandschap) en het rivierenlandschap. In dit bestemmingsplan is het landschap op drie niveaus beschreven (zie hoofdstuk 2). Het waterbeleid van Rijk en provincie is erop gericht dat water meer sturend wordt bij beslissingen. Er bestaat een tekort aan waterbergend vermogen en de inklinking van de bodem is een bedreiging.

### **4.4 Uitgangspunten ten aanzien van een duurzame ruimtelijke structuur**

Op basis van bovenstaande kan een centrale doelstelling van het bestemmingsplan worden geformuleerd. Het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle buitengebied van Zederik dient met al zijn waarden geconserveerd te blijven waarbij de diverse functies in dat gebied (primair landbouw, natuur en water) optimaal moeten kunnen bestaan. Het bestemmingsplan is daarmee gericht op het (laten) bestaan van een duurzame ruimtelijke structuur van het landelijk gebied.

Het gebruik van de gronden als grasland (veenweide) is ecologisch van grote betekenis, omdat de graslanden door weidevogels als foerageer- en rustgebied worden gebruikt. Ook zijn de graslanden waardevol vanwege het voorkomen van diverse andere dier- en plantensoorten. Het behoud van deze kwaliteiten is van belang. In het plangebied zijn de verschillende wijzen van ontginning nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Dit uit zich onder anderen in het patroon van waterlopen, dijken en kavels en de aanwezigheid van diverse kleine landschapselementen en aardkundige elementen. Deze patronen zijn daarmee waardevol. Ontwikkelingen ten

behoefte van de landbouw mogen niet ten koste gaan van deze patronen. Het beleid ten aanzien van de landbouw dient er anderzijds erop gericht te zijn deze bedrijfstak voldoende ontwikkelingsruimte te bieden.

Ontwikkelingsruimte is ook gewenst om de concurrentiepositie van m.n. de veehouderij te behouden (schaalvergroting). Met nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt terughoudend omgegaan omdat door de extra bebouwing de landschappelijke openheid wordt aangetast. Anderzijds kan een concreet plan een bijdrage leveren aan de instandhouding van de agrarische structuur van Zederik. De natuurwaarden in het plangebied hangen in belangrijke mate samen met het grondgebruik als grasland. Behoud van de grondgebonden veehouderij is gewenst om de aanwezigheid van aaneengesloten graslandcomplexen veilig te stellen.

In het bestemmingsplan worden zo min mogelijk regels met betrekking tot het aanpassen van de externe productiefactoren opgenomen. Uitgangspunt is wel dat landschappelijke kenmerken en natuurwaarden door verbetering van externe productiefactoren niet verloren mogen gaan, dan wel afweegbaar moeten worden gesteld.

#### *Oost-West openheid*

De Oost-West-openheid van het gebied is een belangrijk gegeven. Deze is op onderstaande kaart verbeeld. Het buitengebied wordt op basis van deze oost- west openheid *gezoneerd*: gebieden en percelen die gelegen zijn binnen de oost- west zonerings zijn voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden. Deze bestemming is onderscheidenlijk aan de bestemming Agrarisch om weer te geven dat deze gronden een extra landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit vertegenwoordigen, namelijk de openheid.

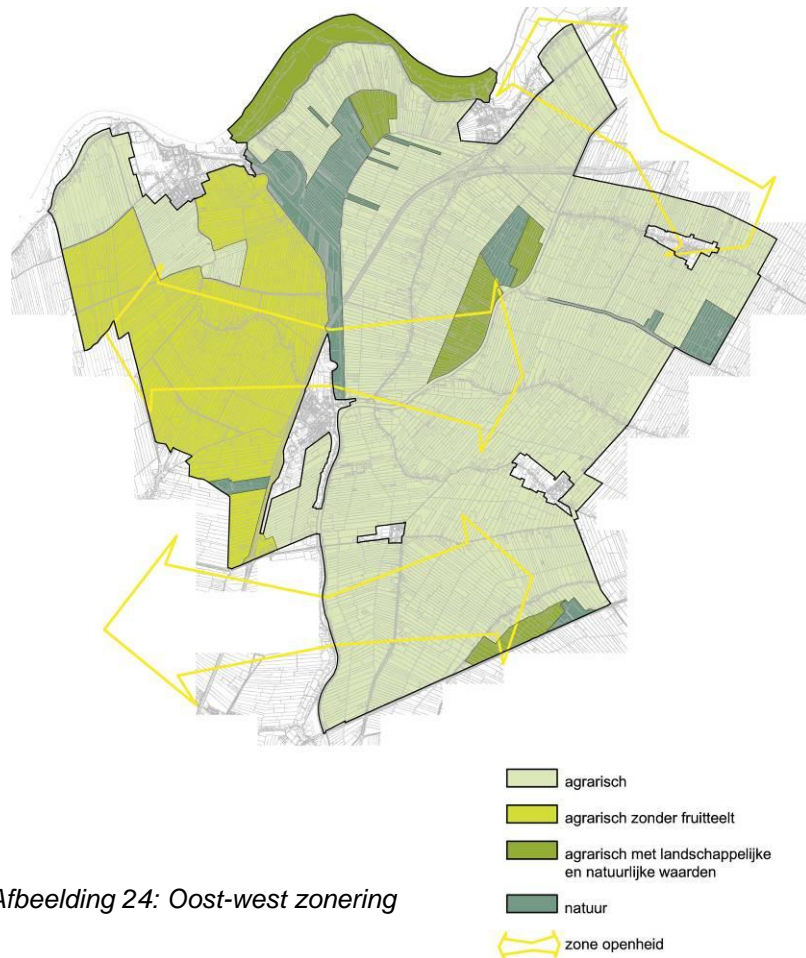
#### *Wat is gevolg van dit onderscheid in de regels?*

De *rechtstreekse* mogelijkheden voor agrariërs binnen het bouwvlak zijn gelijk voor de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met Waarden. Hier ligt de redenering aan ten grondslag dat de agrariërs in feite nu al het recht hebben binnen het (fictieve) bouwvlak van 1,5ha stallen en andere gebouwen te realiseren. Voor zover het gaat om het toestaan van andersoortig gebruik (zoals nevenactiviteiten) gelden eveneens gelijke rechten aangezien deze activiteiten plaats vinden in bestaande bebouwing dan wel in nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak hetgeen nauwelijks tot geen impact heeft op de openheid. Ook de maximale inhoudsmaat van woningen (geldt voor bedrijfswoningen als burgerwoningen) is gelijk.

Wat wel invloed kan hebben op de openheid zijn de kleinschalige kampeerterreinen alsmede eventuele nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen en waar dit bestemmingsplan na afwijking of wijziging in voorziet (zoals ruimte voor ruimte, paardenbakken, uitbreiden kleinschalig kamperen, etc.). Voorts kennen beide bestemmingen weliswaar dezelfde afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, echter bij de bestemming Agrarisch met waarden zal het criterium openheid zwaarder wegen bij de afweging een bepaalde afwijking al dan niet toe te staan, dan wel onder strengere voorwaarden van landschappelijke inpassing.

Er dient derhalve altijd een overweging gemaakt te worden alvorens een afwijking of wijziging wordt toegepast. Hoe wordt zo'n overweging gemaakt? De overweging is

zeer situatie- afhankelijk en heeft te maken met de hoogteverschillen, al aanwezige beplanting en bebouwing en het zicht vanaf omliggende wegen. De overweging kan bij verschillende initiatieven resulteren in 'nee' of een 'ja', maar even zo goed in een 'ja, mits'. De gemeente staat in zo'n geval in beginsel positief tegenover een bepaald initiatief maar zal er de nodige inpassings- en /of situerings voorwaarden aan verbinden. Deze benaderingswijze zal normaal gesproken het uitgangspunt zijn voor Zederik. Het bestemmingsplan 'fruitteelt' (vastgesteld door de raad 01 november 2010) geeft een voorbeeld hoe aan voorkomende initiatieven een overweging wordt gekoppeld.



*Afbeelding 24: Oost-west zonering*

Voor het landschap wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verkavelingspatronen en slotenpatronen: instandhouding door hoofdstructuur vast te leggen in de bestemming water / agrarisch;
- Opgenomen wordt eveneens een afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid om agrarische bouwvlakken te vergroten waarmee ingespeeld kan worden op de schaalvergrotingstrend;
- Behoud half-open landschap Vijfheerenlanden: huidige situatie wordt gewaarborgd door clustering bebouwing via bouwvlakken;
- Molenbiotop om molens heen, vanwege het behoud van het cultuurhistorische karakter. Molens worden bestemd worden naar de functie die ze op dit moment vervullen;

- Behoud diversiteit grondgebruik op oeverwallen; beperking diversiteit in kommen;
- Behoud doorzichten in bebouwingslinten en karakteristieke silhouetten;
- Behoud kaden, weteringen, tiendwegen, molens, eendenkooien;
- Oost-West openheid: huidige onbebouwd karakter waarborgen.

De gemeente heeft ook een taak waar het gaat om het stimuleren van het tot stand brengen of in stand houden van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Dit betreft onder andere het stimuleren van karakteristieke erfbeplanting (in het kader van bijvoorbeeld het tegengaan van de verrommeling van het buitengebied). In samenwerking met de buurgemeenten Leerdam en Giessenlanden is daarom een intergemeentelijk landschapskader (ILK) worden opgesteld.

#### 4.4.1 Stiltegebieden

Een groot aantal bedrijven bevindt zich in de gebieden die deel uitmaken van de stiltegebieden (zie paragraaf 2.2.3). Het beleid voor deze gebieden is gericht op handhaving van het stille karakter. Om bovenstaande redenen worden grote lawaaimakers expliciet verboden.

Eventuele uitbreiding van bestaande vestigingen kunnen alleen gerealiseerd worden indien de ruimtelijke omstandigheden dit toelaten en indien uitbreiding noodzakelijk is voor een bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering. Een en ander moet echter worden afgewogen binnen het kader van het hierboven geformuleerde algemene toelatingsbeleid.

Het bovenstaande houdt niet in dat de uitoefening van bepaalde bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan duidelijk afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf door een geringe omvang van de hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders voor de betreffende bedrijf een afwijking verlenen. Van deze afwijking zal zeer terughoudend gebruikgemaakt worden wanneer het een locatie betreft gelegen binnen de stiltegebieden.

Voorts is in de huidige situatie een aantal bedrijven aanwezig dat de niet binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt maar wel over een geldende milieuvergunningen beschikt. Deze bedrijven beschikken dus over bestaande rechten welke in dit bestemmingsplan gerespecteerd worden door een maatbestemming waarbij niet alleen activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, maar tevens de huidige bedrijfsactiviteiten.

#### 4.4.2 Molenbiotop, waterwingebieden

Op basis van de provinciale (milieu) verordening is bekend waar deze gebieden zich bevinden. Door middel van gebiedsaanduidingen op de verbeelding wordt in de regels een regeling opgenomen die strekt ter bescherming van de specifieke belangen.

## 4.5 Uitgangspunten ten aanzien van functies

### 4.5.1 Landbouw- bedrijfsvoering

Het beleid is gericht op het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden veehouderijen, als dragers van het agrarische veenweidegebied. De regeling in het bestemmingsplan gaat uit van de gedachte dat de agrarische sector voor de komende tien jaar de belangrijkste drager van het landschap is en blijft. Het plan voorziet dus in de behoefte tot schaalvergroting. Uitgegaan wordt van een bouwperceel/bouwvlak van 1,5 ha, na wijziging is 2 ha mogelijk. Dit komt overeen met het voorstel van de LTO zoals geformuleerd in de "Landbouwontwikkelingsvisie Alblasserwaard- Vijfheerenlanden". Tevens is een wijziging mogelijk voor een andere vorm dan de standaardvorm van maximaal 100x150m.

#### *Volwaardigheidseis*

Voor in principe alle bedrijfsgebouwen maar ook nevenactiviteiten geldt dat sprake moet zijn van een volwaardig agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor bepaalde activiteiten en bouwwerken dient met andere woorden te zijn aangetoond. In het algemeen wordt een bedrijf van 50 Nge of vergelijkbare grootte in SO of meer als 'volwaardig' beschouwd. Van deze bedrijven is de continuïteit in principe gewaarborgd. Dit betekent niet dat een bedrijf met een omvang van minder dan 50 Nge niet kan functioneren. Een agrariër kan hier mogelijk voldoende inkomen uit verwerven.

Tussen 35 en 50 Nge hebben bedrijven nog redelijke mogelijkheden om door te groeien. Is de omvang minder dan 35 Nge, dan is er duidelijk sprake van nevenactiviteiten, en wordt het hoofdkomen klaarblijkelijk niet uit het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf gehaald. Bij minder dan 9 Nge is er slechts sprake van hobbymatige agrarische activiteiten. 35 Nge is derhalve een duidelijke ondergrens voor het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe minicampings. Nge's worden herleid uit milieuvergunningen en de in gebruik zijnde productiegronden. Omdat de volwaardigheidstoets afhankelijk is van leeftijd, doorgroeimogelijkheden, nevenactiviteiten etc. is niet exact geregeld wanneer er of wel geen sprake van is, maar zal per geval een advies gevraagd worden van een agrarisch deskundige. Het agrarisch bedrijf zal daartoe de gegevens (moeten) overleggen.

De inhoud van de eerste agrarische bedrijfswoning in het buitengebied mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen bedragen met een afwijkingmogelijkheid tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>.

In het vigerende bestemmingsplan is bij de bestemming 'Agrarische doeleinden' en 'Agrarische doeleinden en Woondoeleinden' een vrijstellingsregeling opgenomen voor vergroting van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van een terugtrekkende boer<sup>8</sup>. De terugtrekkende boer kan inwonen bij de opvolger, echter dit wordt niet als zelfstandig huishouden gezien en mag hier ook niet toe leiden. De eerste agrarische bedrijfswoning kan worden uitgebreid. Een dergelijke regeling is ook nu weer opgenomen (uitbreiding tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>). Zogeheten plattelandswoningen zijn

---

<sup>8</sup> Een dergelijke vrijstellingsregeling, die afhankelijk is van de persoon van de gebruiker, is echter in strijd met de Wro. Zie bijvoorbeeld KB 14 september 1987 nr. 20, BR 1988/124.



op basis van een binnenplanse afwijking mogelijk in dit bestemmingsplan. Het gaat hier om voormalige agrarische dienstwoningen op een verder nog in gebruik zijnd agrarisch perceel. De plattelandswoning wordt uitgesloten van de milieubescherming tegen de agrarische activiteiten op het perceel. Opgelet moet worden dat de wet niet voorziet in milieubescherming tegen (agrarische) activiteiten van nabij gelegen percelen. Wanneer een voormalige agrarische dienstwoning dus te dicht bij een (agrarisch)bedrijf, niet zijnde het agrarisch bedrijf waartoe de dienstwoning behoorde ligt, kan de aanduiding plattelandswoning niet worden toegekend. Reeds aanwezige plattelandswoningen zijn op de verbeelding aangeduid.

#### *Fruitteelt en sierteelt*

Het bestemmingsplan 1998 voorzag in een ruime bestemming voor fruitteelt. Omdat deze ruime bestemming voor fruitteelt in zekere zin een bedreiging vormt voor de karakteristieke openheid van het gebied is destijds goedkeuring aan deze regeling onthouden door de provincie. Reparatie heeft plaatsgevonden door middel van het opstellen en in procedure brengen van een zogenaamd postzegelbestemmingsplan. De aanwezige fruitteelt wordt uiteraard wel positief bestemd, met voldoende bouwmogelijkheden waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Het standaard agrarisch bouwblok van 1,5 ha geldt niet voor de fruitteelt; de bouwvlakken zijn afgestemd op de huidige omvang waarbij wel voorzien wordt in enige groei van het bedrijf evenals enige groei in de hoeveelheid aanplant. De behoefte aan groei in bebouwing zal niet groot zijn (zie ook rapport LTO in paragraaf 2.3.4), maar mogelijk is er wel een behoefte aan extra teeltgrond. De visie van Zederik luidt dat fruitteeltbedrijven bijdragen aan de economische vitaliteit van de gemeente en dat de bodemgesteldheid (met name de stroomruggen) zich goed leent voor fruitteelt. Echter, omdat moet uitbreiding mogelijk een aantasting van de openheid gepaard gaat, wordt dit niet rechtstreeks toegestaan maar pas na afwijking (het college kan een overweging maken of de aantasting al dan niet onevenredig is). Voornoemde regelingen t.o.v. de reguliere agrarische bedrijven geldt ook voor sierteeltbedrijven.

#### *Relatie met Oost-West zonerings*

In het gezoneerde gebied (gronden met de bestemming Agrarisch met waarden) worden de uitbreidingsmogelijkheden slechts toegestaan indien de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Voorts wordt afwijking slechts verleend indien de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast. Om te bepalen of de openheid wordt aangetast en zo ja of deze onevenredig wordt aangetast, zal vaak een beeldkwaliteitstudie van het betreffende perceel in relatie tot de omgeving nodig zijn. In alle gevallen mag geen sprake zijn van aantasting van cultuurhistorische of natuurwaarden.

#### *Systematiek van bouwvlakken*

Teneinde voldoende gronden voor de grondgebonden veehouderij te behouden en de daarmee samenhangende openheid veilig te stellen, zijn de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zorgvuldig begrensd. Bouwvlakken, waarbinnen de bebouwing dient te worden opgericht, bieden daarvoor de beste garantie. Om geen onevenredige afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten wordt de compactheid op de

percelen gewaarborgd door middel van een minimale afstand tussen bouwvlakken (bebouwing op verschillende percelen).

Wat betreft de oppervlakte van de bouwvlakken wordt daarbij in algemene zin terughoudendheid in acht genomen, zonder dat de agrarische ontwikkelingsperspectieven onevenredig worden beperkt. Binnen de bouwvlakken dienen de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen, overige bijgebouwen, maar ook mest- en voedersilo's te worden gesitueerd. Agrarische bouwvlakken mogen met inachtneming van de van toepassing zijnde bebouwingsregels, in principe volledig worden bebouwd. Wel dient aangetoond te worden dat de nieuwbouw noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse (bebouwing bij agrarische bedrijvigheid wordt dus in principe alleen ten behoeve van eigen behoefte toestaan). Hiertoe zal een adviesaanvraag bij een agrarisch deskundige gedaan moeten worden (gelijk het huidige adviessysteem). In Zederik zijn bovendien kleinere agrarische bedrijven aanwezig die niet zullen kunnen voldoen aan de volwaardigheidseis. Toch hebben deze bedrijven een betekenis voor de gemeente, zowel ten aanzien van het landschap als economisch. Om te voorkomen dat deze agrariërs nooit meer zouden kunnen herbouwen of nieuwbouwen is voor de kleinere agrarische bedrijven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. D.m.v. een aanduiding en aangepast bouwvlak kan worden voorzien in eventueel toekomstige vragen.

De oppervlakte en de vorm van de agrarische bouwvlakken zijn individueel bepaald waarbij het uitgangspunt is een omvang van 1,5 ha. Uitgangspunt is de smalle zijde (100 meter) parallel op de weg te projecteren en de lange zijde loodrecht op de weg om a) de afstand tot derden te beperken in verband met geuroverlast en b) recht te doen aan de historische verkaveling. Voorts is bepalend de feitelijk plek van de stallen. Daar waar mogelijk zijn tevens uitbreidingswensen van agrariërs zoals nu bekend (als gevolg bedrijfsenquêtes en tafeltjesavonden) ingetekend.

Verreweg het merendeel van de aanwezige agrarische bebouwing behorend tot één bedrijf is binnen een dergelijk bouwblok te scharen. Bovendien zijn volgens de bedrijfsenquête de uitbreidingswensen van de meeste agrariërs binnen die 1,5 ha te realiseren. Slechts voor een gering aantal bedrijven geldt dat ze op dit moment groter zijn dan 1,5 ha. In die gevallen is het bouwvlak om de bestaande bebouwing heen gelegd. Op basis van de bedrijfsenquête kan worden geconcludeerd dat een zeer beperkt aantal bedrijven aangeeft te willen groeien naar meer dan 1,5 ha. In het plan is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het agrarische bouwvlak tot een maximum van 2 ha opgenomen.

Bij het toepassen van deze bevoegdheden zal zorgvuldig worden bezien op welke wijze een evenwicht kan worden bereikt tussen de aan de orde zijnde economische en landschappelijke en cultuurhistorische belangen. Uiteraard moet de gewenste uitbreiding wel noodzakelijk zijn vanuit de agrarische bedrijfsvoering; de onderbouwingplicht daartoe ligt bij de aanvrager.

#### 4.5.2 Landbouw- nieuwvestiging en bedrijfsverplaatsing

Onder nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing wordt de oprichting van een nieuw- of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan. Gezien de landschappelijke karakteristiek en de ontwikkelingen in de agrarische sector (schaalvergroting), wordt nieuwvestiging en verplaatsing van agrarische bedrijven in het bestemmingsplan niet

rechtstreeks mogelijk gemaakt maar pas na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Uiteraard dient daarbij sprake te zijn van een reëel, volwaardig bedrijf. Nieuwvestiging van fruitteelt is daarbij niet mogelijk, behoudens die gevallen waar sprake is van uitplaatsing van een bestaand fruitteeltbedrijf vanuit de kern.

In de gemeente Zederik is namelijk een aantal fruitteeltbedrijven dat op dit moment zich in een kern in het gebied bevindt en waarbij in overleg tussen de ondernemer en de gemeente onderzocht wordt of uitplaatsing richting het buitengebied mogelijk is. Daarbij zal de afstand tussen fruitteelt (buiten het bedrijfsperceel) en gevoelige functies in principe niet minder dan 50 m mogen bedragen tenzij aangetoond kan worden dat met een kleinere afstand toch een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

#### 4.5.3 Landbouw- verbreding

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om op agrarische bedrijven een niet-agrarische nevenfunctie te ontwikkelen. Het bieden van dergelijke mogelijkheden kan door extra inkomstenverwerving leiden tot een afname van het aantal bedrijfsbeëindigingen en instandhouding van het agrarische karakter van de (soms cultuurhistorisch waardevolle) bedrijfsgebouwen. De keuze voor verbreding wordt gemaakt door de betreffende ondernemer.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid en regelt alleen de excessen. Niet-agrarische nevenfuncties dienen ondergeschikt te blijven aan de agrarische bedrijfsvoering qua omvang, arbeid en inkomen. In een bestemmingsplan is arbeid en inkomen niet te regelen dus wordt ondergeschiktheid geregeld met een maximale oppervlaktemaat. De niet-agrarische nevenfuncties dienen binnen het bestaande bouwvlak een plek te krijgen. Daarbij zullen paardenbakken en kamperen bij de boer binnen of direct aansluitend achter het bouwvlak een plek moeten vinden met een goede landschappelijke inpassing.

Bij de mogelijkheden voor een niet-agrarische ondergeschikte neventak wordt uitgegaan van aan het gebied gebonden activiteiten, activiteiten gericht op het ervaren van de leefomgeving en kleinschalige aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Verbrede landbouw wordt alleen toegestaan bij voor hun inkomen ervan afhankelijke boeren (vol- en deeltijd, hoofdactiviteit en/of -inkomen, agrarische bestemming).

Bij recht worden bepaalde nevenfuncties toegestaan bij het agrarisch bedrijf. Het gaat om de volgende functies:

- Kamperen bij de boer tot 15 plaatsen;
- Bed & Breakfast (= binnen bestaande (bij)gebouwen met een hoofdbestemming Wonen of agrarische bedrijfswoning, maximaal 3 kamers en / of 6 slaapplekken).
- Verkoop van zelfgemaakte en / of streekeigen producten;
- Educatieve activiteiten;
- Dagrecreatieve activiteiten; onder de voorwaarde “geen overlast” (door inperken omvang activiteiten);
- Tevens kunnen agrariërs maatschappelijke diensten en zorg verlenen als nevenactiviteit.

Door deze activiteiten toe te staan kan een “plattelandsondernemer” ontstaan die zich kan richten op een veelheid aan het landelijk gebied gerelateerde functies. De primaire functie dient echter wel agrarisch te blijven. Voor zover de activiteiten plaatsvinden binnen gebouwen geldt dat deze plaats moeten vinden binnen bestaande gebouwen die alleen gerealiseerd kunnen worden in het bouwvlak.

Voorwaarde die aan het toestaan van nevenactiviteiten gesteld worden is dat de maximale oppervlakte bebouwing die voor nevenactiviteiten gebruikt mag worden geregeld wordt. Op deze manier wordt geregeld dat de activiteiten ook echt ondergeschikt blijven aan de primaire functie, namelijk Agrarisch.

Na afwijking is mogelijk:

- Een vergroting van de Bed & Breakfast voorziening: Bed & Breakfast (= binnen bestaande gebouwen met een hoofdbestemming Wonen of agrarische bedrijfswoning) maximaal 5 kamers en / of 10 slaapplekken. Bij de afwijking wordt afgewogen of de agrarische functie van naburige gronden en bebouwing niet wordt beperkt en of er geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen plaatsvindt;
- Paardenbakken en kamperen en andere nevenactiviteiten kunnen buiten het bouwvlak worden toegestaan onder voorwaarden van goede landschappelijke inpassing;
- Een vergroting van het aantal kampeerplaatsen voor de minicamping;

#### 4.5.4 Landbouw- vrijkomende agrarische bebouwing

De agrarische bedrijven zijn van groot belang voor het behoud van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Het beleid is er daarom uitdrukkelijk op gericht om de agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden. In de eerste plaats worden hiertoe passende agrarische ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Echter, in een aantal gevallen is vanwege uiteenlopende redenen de agrarische functie niet meer realistisch. Het bestemmingsplan voorziet dan in een aantal mogelijkheden voor vervolgfuncties.

Bij vrijkomende agrarische bebouwing kan sprake zijn van:

- Hergebruik voor agrarisch- gerelateerde of niet-agrarische bedrijvigheid;
- Sloop van opstallen en nieuwbouw van woningen ('Ruimte-voor-Ruimte');
- Hergebruik voor wonen.

Regelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bebouwing te behouden en bebouwing niet passend in het karakter van het gebied te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

De uitgangspunten voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn de volgende:

Hergebruik voor agrarisch- gerelateerde of niet-agrarische bedrijvigheid:

Huidig terughoudend beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied continueren; de voorkeur geniet vestiging van dienstverlening, wonen en agrarisch gerelateerde bedrijven in vrijkomende bebouwing. De raad heeft dit bij de behandeling van deze nota als volgt geformuleerd: “agrarische bedrijven die vrijkomen mogen een invulling krijgen die bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied”; Een goede ruimtelijke onderbouwing (in de zin van de Wro) is noodzakelijk omdat de geschiktheid van de nieuwe functie per locatie onderzocht en afgewogen moet worden;

Uitgangspunt daarbij is altijd kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied; Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid wordt als 'gemengd gebied' beschouwd worden zoals gedefinieerd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (=indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (tussen bedrijven en woningen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent). Zie verder onder Bedrijven.

Hergebruik voor wonen:

De voormalige agrarische bedrijfswoning mag als woning worden aangewend. Indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van een rijksmonument, een gemeentelijk monument en/of een cultuurhistorisch waardevol pand, zijn één of twee extra woning mogelijk. Het tot maximaal het volledig aanwezige volume aan monumentale gebouwen (bijvoorbeeld ook de schuur) mag benut worden voor de woonfunctie. Een advies van de monumentencommissie over de cultuurhistorische waarde van het pand is in dit geval noodzakelijk. Er worden geen extra bouwmogelijkheden toegestaan. De woonfunctie dient de omliggende agrarische bedrijfsfuncties niet te hinderen.

Qua bijgebouwen mag de bestaande oppervlakte blijven bestaan. Na sloop van agrarische bebouwing is nieuwbouw toegestaan om zo meer courante bebouwing mogelijk te maken. Uitgangspunt hierbij is wel dat het totaal oppervlak aan bebouwing met minimaal 30% afneemt.

Aanpassingen aan de buitenkant van bestaande bebouwing om deze geschikt te maken voor de nieuwe functie zijn slechts beperkt mogelijk. De uitstraling van de bebouwing mag niet wezenlijk veranderen. Aanpassingen om het gebouw toegankelijk te maken zijn in principe wel mogelijk.

Mogelijk is onderzoek noodzakelijk (o.a. akoestisch onderzoek) waarbij rekening gehouden dient te worden met de belangen van de omliggende bedrijven, parkeren op eigen terrein, de verkeersaantrekkende werking, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### 4.5.5 Wonen

Voor dit bestemmingsplan geldt een restrictief beleid. Dat houdt in dat een verdere verstedelijking van het landelijk gebied voorkomen dient te worden en dat nieuwe woningen in principe niet toegelaten kunnen worden. Hierop bestaan enkele uitzonderingen die verderop in dit hoofdstuk worden weergegeven. Het restrictief beleid is vertaald in bebouwingscontouren rond de kernen.

##### ***inhoud woning***

De bestaande woningen mogen een maximale inhoudsmaat hebben van 750 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen. Hoewel de bestemmingsplannen uitgaan van een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing in het buitengebied wil het bestuur de inwoners van Zederik niet onnodig belemmeren in de bouwmogelijkheden. In het verleden gold een wat ruimere inhoudsmaat voor bedrijfswoningen in vergelijking met burgerwoningen omdat ervan uit werd gegaan dat een klein deel van de woning werd gebruikt voor activiteiten die met het bedrijf samenhangen (bijvoorbeeld administratie en extra wasruimte). De maximale inhoudsmaat voor burgerwoningen is inmiddels verruimd naar 750 m<sup>3</sup> (inclusief erfbouw) en biedt

daarmee nu ook vergelijkbare mogelijkheden. Er is geen noodzaak meer om onderscheid te maken.

### ***grotere inhoudsmaat?***

Tijdens de raadsbehandeling van 09 maart 2009 is bij 'kwaliteitsdenken' het volgende als richtlijnen meegegeven:

- Uitgangspunt is royaal wonen en daarmee een grotere maat dan het provinciaal beleid tot voor kort voorstond;
- Aandacht voor cultuurhistorische waarden bij het opstellen van de regelingen (bijvoorbeeld in het geval van her- of verbouw van monumentale hoeven).

In bestaande agrarische opstallen moet wonen in het hoofdgebouw ongelimiteerd kunnen plaatsvinden qua inhoud.

Door in het buitengebied woningen met een grotere inhoudsmaat toe te staan kan meer mogelijk worden gemaakt dan alleen wonen (onderscheid t.o.v. de woningen in de kernen). De 'overmaat' geeft de mogelijkheid om nevenactiviteiten in het hoofdgebouw onder te kunnen brengen: Bed & Breakfast, zorg, kleinschalige detailhandel, zakelijke dienstverlening of mantelzorg.

Vanaf najaar 2009 is een traject van visievorming over 'kwaliteitsdenken wonen in het landschap' plaatsvinden, namelijk in het kader van het opstellen van het Intergemeentelijk Landschapskader (ILK). Dit geeft inzicht geven in de mogelijkheden voor een grotere maat dan het provinciaal beleid tot voor kort toestond. Het betreft een gebiedsindeling, cultuurhistorische en landschappelijke karakteristiek per deelgebied, uit de karakteristiek voortkomende ruimtelijke richtlijnen per deelgebied. Wat is een royale inhoudsmaat voor woningen passend in het landschap?

De overweging is dat (hoewel de provincie geen nadere limiet meer stelt) om cultuurhistorische, landschappelijke en evt. belangen van derden (buren) het niet gewenst is geen limiet te stellen aan de maximale inhoudsmaat van woningen.

Gezien het karakter van het buitengebied en de reeds aanwezige bebouwing wordt ervoor gekozen een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> (hoofdwoning inclusief aan- en uitbouwen), bij recht mogelijk te maken.

In het Intergemeentelijk Landschaps Kader (ILK) is grofmazig bepaald in welke deelgebieden van de gemeente welke inhoudsmaat van woningen passend is in het landschapstype ter plekke. Om deze reden wordt de vergroting van de inhoudsmaat van de woning groter dan 750 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> opgenomen als afwijking, zodat een lokale afweging mogelijk is.

### ***erfbebouwing***

De erfbebouwing is bepaald op maximaal 75 m<sup>2</sup>, waarbij een goothoogte geldt van 3 meter en een bouwhoogte van 4,5 m. De bijgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap. Deze regeling sluit daarmee aan op het geldend regime, zij het dat de 75 m<sup>2</sup> nu bij recht is toegestaan, terwijl in het geldend bestemmingsplan dat pas mogelijk was na vrijstelling. Na afwijking is maximaal 150 m<sup>2</sup> mogelijk.

### ***regeling hobbyboeren***

Het voorgaande geldt niet voor hobbyboeren omdat deze een functie hebben voor het in stand houden van het landschap. Vanwege de hobbymatige karakteristiek worden

deze niet als Agrarisch bestemd (het zijn immers geen volwaardige agrarische bedrijven), maar krijgen ze een Woonbestemming. De raad heeft als richtlijnen meegegeven bij de informele behandeling van de NvU: "Hobbyboeren: onderscheid maken tussen bestaande boeren opstallen en andere hobbymatige activiteiten. Bestaande opstallen zouden herbouwd moeten kunnen worden. Daarnaast zouden burgerwoningen in het buitengebied met voldoende grond ook ruimte moeten hebben in een nader te bepalen verhouding dieren te houden en daartoe een stal te bouwen die aangemerkt moet worden voor dit gebruik". Het toestaan van meer erfbebouwing kan op gespannen voet staan met de meer algemene wens het landelijk gebied zoveel mogelijk van verdere verstening te vrijwaren. Het is daarom nodig voorwaarden te stellen aan waar een burger aan moet voldoen, wil hij of zij aanspraak maken op de hobbyboerregeling.

Indien er sprake is van een hobbyboer (op ten minste 1 ha grond aansluitend aan het woonperceel vinden hobbymatige agrarische activiteiten plaats met een omvang van tenminste 4 Nederlandse grootte eenheid (nge)) of vergelijkbare grootte in SO mag de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen. De aanvraag dient getoetst te worden door een agrarisch deskundige; aanvrager is verantwoordelijk voor het leveren van de benodigde informatie.

#### *terugbouwregeling*

Op percelen die (eerder) aan de agrarische functie zijn onttrokken en een woonbestemming hebben, zijn in de regel meer bijgebouwen aanwezig dan volgens de erfbebouwingsregeling bij woningen is toegestaan. Voor deze gevallen is een terugbouwregeling vastgesteld. Dit houdt in dat indien de totale hoeveelheid bebouwing met minimum 30% afneemt bijgebouwen mogen worden teruggebouwd.

In het landelijk gebied is de trend zichtbaar dat jaarlijks enkele agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering (2 à 3%). In dit geval kan wonen één van de toekomstige vervolgfuncties worden (één van de nieuwe dragende functies in het landelijk gebied). Gegeven de dikwijls ongewenste ruimtelijke effecten van andere bedrijfsactiviteiten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking), is wonen een aanvaardbaar alternatief.

#### *nevenactiviteiten bij wonen*

Zoals ook onder paragraaf 4.5.7 is aangegeven, is de logiesverstrekking (Bed and Breakfast) in opkomst en kan deze vorm van verblijfsrecreatie -mits ze kleinschalig van aard blijft- worden toegestaan binnen de woonfunctie. Andere activiteiten die binnen de woonfunctie kunnen worden toegestaan zijn kleinschalige detailhandel en sociaal-medische nevenfuncties (resocialisatie, therapie), opnieuw zolang deze kleinschalig van aard zijn en ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie -het wonen, en geen of geringe ruimtelijke impact hebben. Om de omvang en aard van de nevenactiviteiten in de hand te houden mogen onevenredige verkeersaantrekkende werking van uitgaan, dienen de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd en wordt een maximum gesteld aan het oppervlak dat voor nevenactiviteiten aangewend mag worden.

#### *agrarische grond als tuin in gebruik*

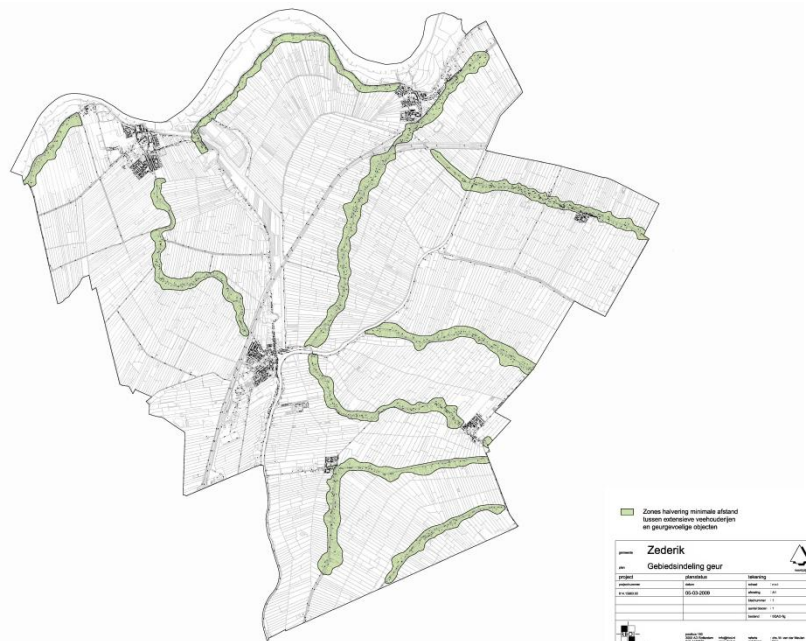
Op een aantal plekken is er naast de tuin liggende stukjes grond aangekocht, terwijl deze stukken grond de agrarische bestemming nog steeds hebben. Formeel gezien is

hier sprake van strijdig gebruik met het bestemmingsplan en is handhaving noodzakelijk. Gebruik ten behoeve van de woningfunctie hoeft geen bezwaar te zijn indien de gronden qua inrichting aansluiten op het landelijke gebied. Voorkomen moet worden dat ze daadwerkelijk ingericht worden als “tuin”. Van belang hierbij is dat deze gronden niet aangemerkt worden als achtererf in de zin van de Woningwet en daarmee vergunningsvrije bouwwerken toegestaan zijn. De gronden hebben daarom een bestemming Tuin waarbij in de regels opgenomen is dat in deze bestemming geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd. De gronden met deze bestemming worden ook niet gezien als behorend tot het ‘erf’<sup>9</sup>: vergunningsvrij bouwen is gelet daarop niet mogelijk.

#### *geuraspecten*

In de nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter en buiten de bebouwde kom (volgens Wegenverkeerswet) ten minste 50 meter moet bedragen. In het voorjaar van 2009 is de gemeentelijke geurverordening vastgesteld. In de verordening wordt voor de als zodanig aangeduide gebieden een afstand van 50 meter voor binnen de bebouwde kom voorgesteld en voor buiten de bebouwde kom zou een afstand van 25 meter moeten gaan gelden: een halvering dus t.o.v. de Wgv.

Dit is de maximale afwijkingmogelijkheid zoals deze geldt op grond van de Wgv. De verordening is alleen van toepassing op de (cultuurhistorische) lintbebouwing.



Afbeelding 25: Gebieden halvering geur. Bron: geurverordening Zederik

<sup>9</sup> erf: al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt



Woonkernen en ruilverkavelingwegen blijven buiten beschouwing. Op afbeelding 25 zijn de gebieden weergegeven waar de minimale afstand gehalveerd is. In woonkernen staat een goed leefklimaat voorop. Langs ruilverkavelingwegen kunnen ook ruimere afstanden gelden. Voor de woonkernen is de rode contour uit het streekplan aangehouden als grens. Uit de kaart met de gebiedsaanduidingen is op te maken dat het met name op de linten gaat: hier geldt dus een afstand van 25 meter.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is en blijft van een goed woon- en verblijfsklimaat. Verder moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufacturen te bepalen moet worden uitgegaan van de "omgekeerde werking" van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de Wgv worden uitgevoerd. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de (wettelijk geldende) geurcontouren en vaste afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen. Hierbij moet worden uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de verleende vergunning of ingediende melding. Uit jurisprudentie blijkt dat voor de aan te houden afstanden en geurcontouren in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwblok. De rand van het bouwblok wordt aangehouden omdat de veehouderij in principe het recht heeft om overal binnen zijn bouwblok te bouwen. In sommige gevallen kan niet het volledige bouwblok worden benut, vanwege de ligging ten opzichte van reeds bestaande geurgevoelige objecten.

Voor dit bestemmingsplan houdt dit in een afstand van 25 meter in de aangewezen tussen veehouderij en gevoelig object; en 50 meter voor de gebieden daarbuiten als acceptabel gezien kan worden (immers het gaat volledig om gebied buiten de bebouwde kom). Het bestemmingsplan voldoet aan deze gestelde afstanden; de bouwblokken zijn zo getekend dat geen stallen binnen 25 meter van woningen kunnen worden gerealiseerd. In een enkele situatie geldt dat historisch gezien het agrarisch pal grenst aan een belendende woning. De afstand is in sommige gevallen dus minder dan de voorgeschreven 25 of 50 meter. Met behulp van bouwkundige aanpassingen als gevolg van de milieuvergunning zijn deze situaties echter toch beheersbaar gemaakt. Geconcludeerd wordt daarom dat het een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geur aanwezig is.

#### *wonen als vervolgfunctie*

Wonen als vervolgfunctie kan een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud van karakteristieke boerderijen. Het gehele gebouw bewonen of splitsing in meerdere wooneenheden kan een oplossing zijn indien het onderhoud van het karakteristieke hoofdgebouw niet anders kan worden gefinancierd. Wanneer er gestopt wordt met een agrarisch bedrijf, wordt de grond vaak verkocht aan een ander agrarisch bedrijf en bestaat de wens de bebouwing her te gebruiken voor een andere functie. In een informele raadsbijeenkomst is besproken dat gezien de grootte van de resterende bebouwing het steeds vaker voorkomt dat de wens is om de voormalige boerderij te verbouwen naar meerdere appartementen.

Dit geldt in feite ook voor stoppende niet- agrarische bedrijven. Zowel binnen de bestemming Agrarisch als de bestemming Bedrijf wordt daarom in dit bestemmingsplan een ruimte voor ruimte regeling opgenomen. Uitgangspunt van de gemeente daarbij is kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied. Zie voor de regeling 'vrijkomende agrarische bebouwing' en 'ruimte voor ruimte' paragraaf 4.5.4 (bij agrarische bedrijven) en paragraaf 4.5.6 (bij niet agrarische bedrijven). Uitgangspunt is steeds dat toevoegen van nieuwe gevoelige functies bestaande bedrijven niet mag belemmeren in hun bedrijfsvoering en een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd.

#### *wonen in voormalige bedrijfsbebouwing anders dan de bedrijfswoning*

Voorts kan aan vrijkomende (niet)-agrarische bebouwing een woonfunctie gegeven worden indien dit een mogelijkheid biedt om een cultuurhistorisch waardevol pand te behouden. Dit geldt dus voor zowel voormalige bedrijfspanden als bijvoorbeeld schuren indien die (na verbouwing) voor bewoning geschikt zijn. Een advies van de over de cultuurhistorische waarde van het pand is in dit geval noodzakelijk. De woonfunctie dient de omliggende (agrarische) bedrijfsfuncties niet te hinderen.

Indien gebruik gemaakt zou worden van de provinciale Ruimte voor Ruimte- regeling, zouden maximaal 3 woningen gebouwd kunnen worden na sloop van de bestaande bebouwing (aantal woningen te bepalen aan de hand van de oppervlakte te slopen bedrijfsbebouwing) en mag de bedrijfswoning omgezet worden naar een burgerwoning. De regeling is zodanig opgesteld 75 m<sup>2</sup> bijgebouwen het maximum aan bijgebouwen is per woning. Het meerdere dient gesloopt te worden. Het gaat hier om 'ensembles'. Er worden meer woningen toegestaan, echter in ruil daarvoor dient de overbodige erfbebouwing geamoveerd te worden.

#### 4.5.6 Werken

Niet-agrarische bedrijven zijn in het landelijk gebied in meer of mindere mate ongewenst. Dit heeft voornamelijk te maken met mogelijke overlast voor de onmiddellijke omgeving (verkeersdruk, milieubelasting) en voor landschap en natuur (milieubelasting, verschijningsvorm). Er kunnen daarentegen ook voordelen aan de aanwezigheid of vestiging van niet-agrarische bedrijven verbonden zijn. Zo blijft de bebouwing in stand en wordt het economisch draagvlak versterkt. De aanwezige bedrijven worden positief bestemd waarbij de soort van bedrijvigheid uitwisselbaar is zolang deze in een lage milieucategorie plaatsvindt (I of II) teneinde overlast te voorkomen. Indien op dit moment op een perceel een bedrijf in een hogere milieucategorie gevestigd is, wordt deze van een specifieke aanduiding voor die bedrijfstype voorzien.

Voor het landelijk gebied van Zederik dient ook in de toekomst het agrarische karakter behouden te blijven. Bij niet agrarische bedrijven is er het onderscheid in agrogerelateerde bedrijven (ondersteunend) en overige bedrijven.

Kijkend naar de in het buitengebied te behouden cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en de bij niet-agrarische bedrijvigheid horende verschijningsvorm, milieu- en verkeershinder ligt het niet voor de hand in alle gevallen weer "10% erbij" in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

De beleidsuitgangspunten zoals die in deze toelichting zijn verwoord, gelden slechts voor (aanwezige) legale situaties.

Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is het volgende onderscheid gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden in relatie tot de gewenstheid van aanwezigheid in het buitengebied:

- Agrarisch gerelateerde niet-agrarische bedrijven: gewenst, dus binnen het karakter van het buitengebied passende uitbreidingsruimte bieden;
- Niet-agrarisch gerelateerde niet-agrarische bedrijven: minder gewenst, dus minimale uitbreidingsruimte bieden en stimuleren om bij groei van het bedrijf naar een bedrijventerrein te verplaatsen.

Ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid maakt de gemeente de volgende keuzen:

- Agrarisch-gerelateerde bedrijvigheid: bestaand + ca. 10% (dit wordt via een afwijking geregeld).
- Niet-agrarisch gerelateerd;
  1. Bestaand: maatwerkoplossing, bedrijven kunnen nog slechts de resterende uitbreidingsruimte uit het vigerende bestemmingsplan benutten. Deze bestaande ruimte is in het nieuwe bestemmingsplan 'vertaald' in de vorm van een bouwvlak dat iets ruimer is dan de huidige aanwezige bebouwing;
  2. Verplaatsing van niet-agrarische bedrijven die willen uitbreiden wordt gefaciliteerd door de ruimte voor ruimte regeling (wonen voor bedrijven);
  3. Bij uitbreiding heeft de gemeente de bevoegdheid aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen ten gunste van een landschappelijk inpassing.

#### 4.5.7 Recreatie en toerisme

De gemeente ziet het bevorderen van de verblijfsrecreatie als een belangrijk middel om gericht te werken aan inkomensondersteuning voor (verbrede) landbouwbedrijven en om impulsen te geven aan de vitaliteit van de kernen (voorzieningen). Vooral de seizoens- en dagtoerist moet naar Zederik komen.

Uitgangspunt is dan ook de kampeerterrainen positief te bestemmen. Een seizoensmatige exploitatie past daarbij. Voor de inrichting van het terrein krijgt de ondernemer zoveel mogelijk vrijheid. In principe worden kampeermiddelen worden op het terrein toegestaan, behoudens recreatiewoningen die alleen zijn toegestaan op het terrein waar deze nu al aanwezig zijn. Hier zal de markt zijn werk doen. Een verdere indeling van het terrein wordt daarom vrij gelaten, alsmede de aard en het type kampeermiddelen. Om tot kwaliteitsverbetering te komen mogen ondernemingen 10% uitbreiden na afwijking ten opzichte van het huidige areaal.

Voor alle kampeerterrainen en -middelen geldt een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. Daarmee wordt het behoud van het verblijfsrecreatieve karakter als toeristisch belang veilig gesteld. Permanente bewoning van recreatiewoningen of andere kampeermiddelen is niet toegestaan. Parkeren ten behoeve van het kamperen en overige activiteiten op het terrein dient te worden opgelost op het kampeerterrein.

### *Bebouwing op kampeerterreinen*

Hoewel alle typen kampeermiddelen (behoudens recreatiewoningen, welke alleen zijn toegestaan voor bestaande situaties)) worden toegestaan, wordt wel een limiet gesteld aan omvang van stacaravans en in voorkomend geval de recreatiewoningen. Dit wordt ingegeven vanuit de wens de bebouwing c.q. verharding in het buitengebied te beheersen en niet te veel te laten toenemen. Voorzieningen op het kampeerterrein (zoals sanitair, opslag) en overige opstallen zijn bouwwerken. Deze voorzieningen worden opgenomen in de bestemming van het terrein en moeten voldoen aan de geldende bouwvoorschriften. Het beleid stelt geen regels omtrent het aantal, de kwaliteit of het functioneren van de voorzieningen (behoudens de bouwvoorschriften m.b.t. maximale oppervlakte en hoogte). Verder wordt kamperen buiten kampeerterreinen inclusief het overnachten in kampeerauto's en natuurkamperen (vrij kamperen) niet toestaan. Uitzonderingen zouden mogelijk moeten zijn, bijvoorbeeld voor plaatselijke sporttoernooien.

### *Nieuwvestiging*

Er is op zich ook geen bezwaar tegen nieuwe vestigingen. Een goede inpassing in het landschap is vereist. Ook mogen recreatieve bedrijven de agrarische activiteiten niet frustreren. Nieuwvestiging is evenwel zodanig specifiek en locatie-afhankelijk dat het bestemmingsplan hier niet in voorziet. Een concreet en gewenst verzoek zal een separate planologische procedure moeten doorlopen. Extensieve recreatie heeft een geringe ruimtelijke impact en wordt toegestaan binnen de bestemmingen Groen en Natuur, daar deze vooral op deze gronden zal voordoen.

### *Logies*

Er wordt onderscheid gemaakt in twee vormen van logiesverstrekkers:

- reguliere hotels en pensions waarbij logies de hoofdfunctie is en;
- kleinschalige logiesverstrekkers, oftewel Bed & Breakfast<sup>10</sup>, waarbij logies een nevenactiviteit is.

Reguliere hotels en pensions zijn positief bestemd in het bestemmingsplan met een horecabestemming. Uitbreiding van bestaande en nieuw vestiging moet mogelijk zijn, indien een marktconform bedrijfsplan wordt voorgelegd. Gezien het incidentele karakter voorziet het bestemmingsplan hierin niet.

Ten aanzien van kleinschalige logies geldt de Bed&Breakfast regeling.

### *Groepsaccommodaties*

Groepsaccommodaties of kampeerboerderijen verstrekken logies aan groepen, zoals schoolklassen en verenigingen, en worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Vaak is aan deze logiesvertrekking een arrangement van activiteiten gekoppeld. Het Veldstudiecentrum in Hei- en Boecop is momenteel de enige groepsaccommodatie in de gemeente, welke positief bestemd is in het bestemmingsplan.

---

<sup>10</sup> Bed and Breakfast: In het gemeentelijk beleid verblijfsrecreatie (ZKA-rapport) wordt gesproken van 2 kamers en / of 6 personen; deze definitie wordt in dit bestemmingsplan gehanteerd

### *Watersport*

Gezien de trends en ontwikkelingen in de markt en de toenemende vraag naar watersportmogelijkheden, wordt verondersteld dat er, op termijn, wellicht behoefte zal zijn voor capaciteitsuitbreiding van de Bolsweerd in Lexmond, qua ligplaatsen en vaarmogelijkheden. Indien mogelijk wordt hieraan tegemoet gekomen middels een afzonderlijke ruimtelijke procedure.

Ligplaatsen en overnachtingfaciliteiten voor watersporters dienen spin-off te geven aan de lokale economie. Dit betekent dat nieuwe ligplaatsen bij het waterfront binnen de kernen gerealiseerd moeten worden. Dit zodanig dat de lokale horeca en detailhandel optimaal kan profiteren van bestedingen.

Naast ligplaatsen en havens is er vanuit de markt behoefte aan solitaire en verspreid gelegen aanlegmogelijkheden buiten de bebouwde kom. Voorkomen dient te worden dat watersporters willekeurig aanleggen en daarmee mogelijk schade toebrengen aan de natuur of waterhuishouding. Enig sturingsmiddel in deze is het creëren van faciliteiten. Buiten de kom zijn kleinschalige aanlegmogelijkheden de verantwoordelijkheid van de gebiedsbeheerders, zoals Rijkswaterstaat, Zuid-Hollands Landschap en Staatsbosbeheer. De kleinschaligheid in de vorm van een aanlegpaal heeft geringe ruimtelijke impact en hoeft als zodanig niet in het bestemmingsplan geregeld te worden.

### *Evenementen*

Indien evenementen structureel plaatsvinden (bijvoorbeeld jaarlijks) en deze evenementen een behoorlijke hoeveelheid activiteit met zich meebrengen (op- en afbouw, aan- en afvoer), dan dienen deze evenementen in het bestemmingsplan met de aanduiding 'evenemententerrein' nader te worden aangeduid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de evenementen zijn die aan de daarvoor geldende randvoorwaarden voldoen en dus als zodanig bestemd moeten worden nader aangeduid.

### *Parc Merwede*

Net als in andere plattelandsgemeenten zijn er in Zederik recreatiewoningen en is ook hier sprake van permanente bewoning. Deze vindt vooral plaats op Parc Merwede en is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Zederik vindt het niet gewenst dat permanente bewoning van recreatiewoningen op het recreatiepark Parc Merwede wordt gelegaliseerd. Dat heeft onder meer te maken met:

- de kwetsbaarheid van het gebied (Nationaal landschap het Groene Hart);
- er zou een grootschalige woonvoorziening in het buitengebied worden gerealiseerd in het buitengebied;
- er wordt niet voldaan aan de normen van het Bouwbesluit 2003;
- de verwachte negatieve effecten op het omvangrijke gemeentelijke woningbouwprogramma;
- Rijks- en provinciaal beleid.

Lange tijd heeft de gemeente niet opgetreden tegen het permanente bewonen van recreatiewoningen op Parc Merwede. Daarom heeft de gemeente gekozen voor handhaving op maat, waarbij een rechtvaardige en sociale benadering voorop staat.

Dit betekent dat de (mede)hoofdbewoners die konden aantonen dat voor 29 mei 2008 een recreatiewoning werd bewoond in beginsel in aanmerking konden komen voor een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking. In het vastgestelde Plan van Aanpak zijn de randvoorwaarden verder uitgewerkt. Genoemde beschikking is persoonlijk en staat op naam. Dat betekent dat bijvoorbeeld in geval van verhuizing of overlijden de recreatiewoning niet opnieuw permanent bewoond mag worden. Uiterlijk op 15 januari 2009 konden aanvraagformulieren voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking worden ingediend bij de gemeente. Een en ander houdt wel in dat de bestemming Recreatie voor het terrein wordt opgenomen (permanente bewoning niet toegestaan).

#### *Volkstuinen*

Het toegestane bebouwd oppervlak op volkstuinen wordt zoveel mogelijk worden beperkt tot 8 m<sup>2</sup> per tuin. Dit biedt voldoende mogelijkheden voor het oprichten van gebouwtjes voor de opslag van onder andere tuinmateriaal en -gereedschap, terwijl anderzijds dichtslibbing van het woongebied wordt voorkomen.

#### 4.5.8 Maneges (beroepsmatig gebruik)

De bestaande manege(s) in het gebied zijn positief bestemd. Nieuwvestiging van maneges wordt niet voorzien en ook niet als een gewenste functie beschouwd gelet de vaak grote verkeersaantrekkende werking van een manege. Een manege is, door de specifieke bedrijfsvoering met bijbehorende gebouwen en voorzieningen, ook niet zonder meer in te passen in een vrijgekomen agrarisch bouwperceel. Om die reden voorziet de regeling 'vrijkomende agrarische bebouwing' niet in het realiseren van een manege. Anderzijds is een manege ook niet ondenkbaar als vervolgfunctie. Een dergelijk verzoek zal -wanneer zich dat voordoet- gelet op bovenstaande op haar specifieke merites moeten worden beoordeeld. Er wordt in dit bestemmingsplan geen generieke regeling voor opgenomen; een positief beoordeeld verzoek zal een separate bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen.

#### 4.5.9 Natuur

Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt gekozen voor het behoud en de ontwikkeling van natuur. Dit vertaalt zich in het bestemmingsplan naar:

- het bestemmen van natuurgebieden tot natuur;
- de belangrijke watergangen worden als "water" bestemd;
- behoud oost-west openheid en daarbij horende behoud van biotooptypen;
- specifieke aanwijzing gebieden voor fruitteelt en sierteelt aan de hand van een inventarisatie. Deze krijgen een specifieke bestemming, om zo zaken te kunnen regelen als openheid (boomgaarden) en bebouwing (bouwvlak, goot-/nokhoogte) aangezien deze sectoren een ander karakter kennen dan andere agrarische bedrijvigheid;
- grote delen van Zederik zijn aangewezen als weidevogelgebied. Om deze reden zijn de gronden met de bestemming Agrarisch en Agrarisch -waarde tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden. Het aan deze bestemming gekoppelde regime waarbij omgevingsvergunningen nodig zijn voor diverse werken, geen bouwwerkzaamheden zijn en werkzaamheden ziet toe op de bescherming van deze waarden.

#### 4.5.10 Water

Net als in de rest van het Groene Hart zal in het landelijke gebied van Zederik met het waterbeheer geanticipeerd moeten worden op processen als klimaatsverandering (meer neerslag in de winter, minder neerslag maar wel hevigere buien in de zomer), zeespiegelstijging en bodemdaling.

##### *Waterkeringen en watergangen (vigerend bestemmingsplan)*

De hoofdwatergangen (A-watergangen, de Oude Zederik en het Merwedekanaal) en de Lek worden bestemd als "Water". Aan een kernzone langs deze hoofdwatergangen wordt een dubbelbestemming " Waterstaat- Waterkering" toegekend; de beschermingszone krijgt de bestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie. Hierdoor wordt het functioneren van de kern- en beschermingszone beschermd doordat in de regels een link naar de Keur van het waterschap gelegd wordt; er mogen geen activiteiten (bouwen of andere werken) als sprake is van een vergunningplicht op basis van de Keur.

##### *Watersysteem*

De waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten zijn met het waterschapsbeleid worden afgestemd. De instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon wordt gewaarborgd door de hoofdstructuur vast te leggen in de bestemming water.

##### *Watergangen*

De in het plangebied voorkomende watergangen, alsmede de daarbij behorende waterkeringen vereisen zowel vanuit planologisch oogpunt als vanuit het primaire waterstaatsbelang een passende bescherming. Het gaat hierbij om de Lek, de Oude Zederik, het Merwedekanaal en diverse overige hoofdwatergangen.

##### *Waterwinning*

Er gelden in de waterwingebieden beperkingen ten aanzien van het grondgebruik. In het waterwingebied zijn alleen activiteiten die samengaan met de waterwinning toegestaan. In een grondwaterbeschermingsgebied worden een aantal vormen van grondgebruik uitgesloten en in de boringsvrije zone gaat het met name om beperkingen voor de uitvoering van boringen en graafwerkzaamheden, ter bescherming van klei- en veenlagen in de ondergrond.

Aan de winputten van Langerak wordt de bestemming in overeenstemming met het gebruik de medebestemming "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" toegekend. Deze bestemming waarborgt de belangen van de waterwinning.

##### *Watercompensatie*

Door toename aan verharding kan hemelwater niet in de bodem infiltreren en wordt het water versneld afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om wateroverlast te voorkomen moet daarom compenserende waterberging worden aangelegd. De ondergrens voor compensatie is gesteld op 1500 m<sup>2</sup> aan toename verhard oppervlak in het landelijk gebied en 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied. Waterschap Rivierenland hanteert hierbij de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verharding. Granulaat en grasbetontegels tellen slechts voor 50% mee als verharding. Door het gebruik van grasbetontegels in plaats van klinkers voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen wordt aanzienlijk gereduceerd op het aantal m<sup>3</sup> compenserende waterberging.

Dergelijke grote ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk in het bestemmingsplan, maar wel wanneer bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheden worden toegepast (voor bijvoorbeeld nieuwwestiging). Ontheffing van de Keur van het waterschap is noodzakelijk wanneer het plangebied binnen de keurzone van waterkeringen en/of watergangen valt, wanneer sprake is van lozing op oppervlaktewater en wanneer sprake is van graafwerkzaamheden die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Daar waar de Keur van het waterschap van toepassing is wordt door het waterschap aangegeven dat een Watervergunning vereist is. Voor grotere lozingen op oppervlaktewater, waarbij mogelijk sprake is van vervuild hemelwater, is een omgevingsvergunning vereist.

#### 4.5.11 Archeologie

Het beleid is er op gericht te zijn deze terreinen zoveel mogelijk in tact te houden en te voorkomen dat waardevolle wetenschappelijke gegevens verloren gaan. Hiertoe wordt een monumentenverordening vastgesteld (in feite wordt de bestaande monumentenverordening uit 2010 uitgebreid met regels voor de bescherming van het bodemarchief, zie paragraaf 3.2.5).

##### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Voorname aanpassing van de monumentenverordening 2010 is op dit moment nog niet gereed. Om deze reden zijn in dit plan alleen de bekende vondstplaatsen zoals opgenomen in het vigerend plan opgenomen.

Voor het gehele plangebied geldt overigens wel de wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij BMA aangemeld dienen te worden. In gezamenlijk overleg met de opdrachtgever kunnen dan maatregelen worden genomen tot documentatie en berging van de vondsten.

Voor de terreinen waar een archeologische vondst is gedaan geldt dat in beginsel geen enkele bodemverontreinigde activiteit is toegestaan. Dit wordt geregeld in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Uitgangspunt is immers dat de vondsten “in situ” bewaard blijven. Van het verbod kan afwijking worden verkregen nadat advies is uitgebracht door een archeologisch deskundige.

#### 4.5.12 Cultuurhistorie

Zoals eerder aangegeven, genieten Monumenten bescherming op basis van de Monumentenwet, dan wel de gemeentelijke monumentenverordening. Daarom is in het bestemmingsplan niet ook nog eens een beschermende regeling opgenomen.

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te stimuleren, wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemmingen Wonen, of Agrarisch en Bedrijf in geval van bedrijfsbeëindiging, voor het onderbrengen van een of twee woningen in monumenten (dit kunnen dus ook schuren zijn!). Voorwaarde voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is dat daadwerkelijk moet worden bijgedragen aan het herstel en / of behoud van deze panden.



De gemeente heeft ervoor gekozen om deze mogelijkheid te bieden voor monumenten binnen de bestemmingen Wonen of Agrarisch en Bedrijf in geval van bedrijfsbeëindiging. Bij het splitsen van een pand in een extra wooneenheid is aandacht vereist voor onder andere de milieuaspecten wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit. Daarnaast is aandacht vereist op de effecten die een extra woning heeft op de nabijgelegen agrarische bedrijfsvoering.

De diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in Zederik zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat bijvoorbeeld om de 'langhuisboerderijen'. Deze zijn beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening. Waardevolle cultuurhistorische elementen zoals (restanten) van eendenkooien zijn beschermd door het in bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden, dat er onder meer op toeziet dat deze gronden tevens bestemd zijn voor de instandhouding en- /of verbetering van de cultuurhistorische waarden.

#### 4.5.13 Bodembeschermingsgebieden

In de provinciale milieuverordening zijn zogenaamde bodembeschermingsgebieden opgenomen, waar de behoefte bestaat de aanwezige waarden te beschermen. Het merendeel van de bodembeschermingsgebieden is als zodanig aangewezen vanwege de directe relatie met natuur- en landschapswaarden.

#### 4.5.14 Ondergronds bouwen

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is ondergrondse bebouwing mogelijk te maken indien deze niet zichtbaar is en het gebruik onder de bestemmingsomschrijving valt. In principe dient de ondergrondse bebouwing plaats te vinden onder een bestaand gebouw. In dat geval maakt het ondergronds gebouwde weliswaar deel uit van het bovengrondse gebouw, maar wordt de inhoud van het ondergronds gebouwde niet meegerekend met de berekening van de inhoudsmaat indien er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking van uit gaat.

Voor ondergrondse bouwwerken buiten bestaande gebouwen is een begrensde regeling opgenomen. Het is namelijk niet de bedoeling dat dit onbegrensd kan plaatsvinden daar dit tot ongewenste vormen van gebruik kan leiden, extra verhardingen en een beperking legt op een natuurlijk, landelijk gebruik van de daar boven gelegen gronden. Daarom mogen ondergrondse gebouwen buiten gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedragen.

#### 4.5.15 Paardenbakken (hobbymatig gebruik) / grondverbetering

Het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het buitengebied wordt met name bepaald door het open weidegebied. Paardenbakken bestaan niet uit grasland en veranderen daarmee het uiterlijk van het gebied. Het hobbymatig gebruik van paardenbakken is een functie die in het buitengebied hoort, en dient beperkt te worden toegestaan. Paardenbakken passen bij de agrarische- en woonfunctie in het buitengebied, omdat het hobbymatig gebruik van paardenbakken bij het wonen in het buitengebied hoort en niets te maken heeft met de agrarische bedrijfsvoering. Er is

daarom geen gegronde reden om wel paardenbakken bij agrarische bedrijfswoningen toe te staan en niet bij burgerwoningen in het buitengebied.

Paardenbakken worden wel uitsluitend binnen of indien dit niet (geheel) mogelijk is geheel of gedeeltelijk aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; een maximale oppervlaktemaat opnemen van 1.200 m<sup>2</sup> ten behoeve van paardenvoorzieningen. Voorts zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de van het grootte perceel in relatie tot de grootte van de paardenbak, ligging van de paardenbak op het perceel, afstand paardenbak tot de openbare weg, het niet aantasten van aanwezige landschaps- en natuurwaarden, zorgvuldige inpassing in het landschap, geen onevenredige beperking van gebruiksmogelijkheden aanliggende percelen en de aanwezigheid van lichtmasten en een omheining. Omdat een aantal factoren afgewogen dienen te worden, worden paardenbakken niet rechtstreeks toegestaan. Het gebruik van de paardenbak wordt daarom door middel van een afwijking mogelijk gemaakt.

- 4.5.16 Gemeenschappelijke grote reclame-uitingen  
In het bestemmingsplan worden reclame-uitingen tegengegaan en aangemerkt als verboden gebruik omdat deze het karakter van het landelijk gebied kunnen aantasten.

- 4.5.17 Woonruimte zorgbehoevenden (mantelzorg)  
Het faciliteren van individuele zorginitiatieven wordt positief benaderd. Inwoning in woningen, aanbouwen en uitbouwen is al mogelijk. Dit kan afgeleid worden uit het bouwplan en eventueel aanvullende gegevens, zoals een zorgindicatie. De geboden uitbreidingsruimte bij (agrarische) woningen biedt in veel gevallen de mogelijkheid mantelzorg in het hoofdgebouw van de woning te realiseren.

Dit heeft ook de voorkeur van de gemeente. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan woonruimte in (aangebouwde) bijgebouwen ten behoeve van zorgbehoevenden onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Dit kan slechts worden toegestaan indien de bestaande bebouwing te klein is voor de functie (bepaling benodigde ruimte op grond van de WMO). Bij burgerwoningen geldt overigens dat bijgebouwen weliswaar na afwijking en onder voorwaarden gebruikt mogen worden voor mantelzorg, echter deze bijgebouwen maken onderdeel uit van de maximale erfbebouwing (100 m<sup>2</sup>) die mogelijk is bij burgerwoningen. De mantelzorg betreft een tijdelijke voorziening die opgeheven moet worden als er geen sprake meer is van mantelzorg.

- 4.5.18 Landgoederen  
In de provinciale structuurvisie is aangegeven dat bij eventueel stoppend fruitbedrijf en ingeval de grond geen andere landbouwfunctie kan krijgen, zorgvuldige inpassing van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen kan worden overwogen. De versoepelde houding van de provincie ten opzichte van landgoederen (naast bos kunnen ook andersoortige landgoederen ontwikkeld worden), kan de ontwikkeling van landgoed als positief worden gezien mits zij ten goede komen aan de kwaliteit van het landschap.

Eigentijdse landhuizen kunnen hier geschakelde woonruimte, collectieve voorzieningen en zorg bieden voor vermogende senioren temidden van een openbaar toegankelijk polderpark. De ontwikkeling van een landgoed is een zeer specifieke ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien is niet duidelijk of en waar deze ontwikkeling zich

de komende 10 jaar gaat voordoen. Om deze redenen kan de mogelijkheid niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er is met andere woorden een separate procedure voor nodig. Het kader hiervoor is het ILK welke tevens in hoofdlijnen in dit bestemmingsplan is uiteengezet.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Planonderdelen

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

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijbehorende planregels worden gegeven.

Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### **Planregels**

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels” bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen (zoals de regels van dubbelbestemmingen -bijvoorbeeld Waarde - Archeologie- en de algemene regels in hoofdstuk 3) relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Dit betekent dat ook deze regels moeten worden bekeken indien men wil weten wat, waar wel/niet mogelijk is.

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

### ***Toelichting***

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

## **5.2 Bestemmingsregels**

### **5.2.1 De belangrijkste bestemmingen**

#### *Agrarisch (A) en Agrarisch met waarden (AW)*

In de planuitgangspunten (hoofdstuk 5) zijn de verschillende beleidslijnen beschreven. Deze beleidslijnen zijn vertaald naar de agrarische bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden. In deze agrarische bestemmingen wordt de gewenste ontwikkelingsrichting tot uitdrukking gebracht inzake agrarische productierichtingen, uitbreidingsmogelijkheden, natuurontwikkeling en neven- en vervolgfuncties op agrarische bouwvlakken. De aanwezige agrarische bedrijfscentra zijn zoals aangegeven weergegeven door middel van bouwvlakken. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken geldt geen maximale oppervlaktemaat voor bedrijfsgebouwen. Wel dient bij nieuwbouw aangetoond te worden dat deze nodig en doelmatig is gelet op de agrarische bedrijfsvoering (het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf). Ter toetsing van deze vraag wordt advies ingewonnen bij een extern agrarisch deskundige.

In de agrarische bestemmingen wordt in de regels aangegeven welke nevenfuncties op het agrarisch bouwvlak toelaatbaar zijn. Bij nevenfuncties gaat het om mogelijkheden voor agrarisch verwante en niet-agrarische functies, in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering die steeds als hoofdtak aanwezig moet zijn. Als gevolg van de beslissing van de raad ten aanzien van de mogelijkheden voor vervolgfuncties voor agrarische bedrijven, is besloten om de vervolgfuncties Wonen (inclusief aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten), bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, recreatieve functies, pensions en zorgboerderijen toe te staan. In de agrarische bestemmingen zijn hiervoor wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt maximaal één, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen (bestaand = vergund of planologisch rechtmatig aanwezig). Wanneer bekend dat sprake is van meerdere bestaande agrarische bedrijfswoningen, is dat aangegeven via een aanduiding op de verbeelding. In sommige gevallen is op een agrarisch terrein tevens een bestaande burgerwoning aanwezig. Beide situaties zijn vervat in het bestemmingsplan.

#### *Bedrijf (B)*

In het plangebied komen verspreid bedrijven voor. Bedrijven krijgen een specifieke aanduiding. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan, maar na beëindiging zijn uitsluitend identieke bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op de verbeelding is de begrenzing van de bebouwing vastgelegd.

#### *Gebruiksmogelijkheden Bedrijf*

Bedrijfsactiviteiten zijn gecategoriseerd naar milieucategorie op basis van de hinder en overlast die zij kunnen veroorzaken (categorie I t/m V). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorie I en II van de staat van inrichtingen, voor wat betreft de mogelijk bedrijfshinder die dergelijke bedrijven kunnen veroorzaken, nog acceptabel zijn in een woongebied. Daarom wordt in dit bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing het gebruik in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen, bij recht toe te staan. Wanneer een bedrijf vertrekt, kan een ander bedrijf, opgenomen in de categorieën I of II van de Staat van Inrichtingen dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën I of II, zich op deze locatie vestigen. Hiermee ontstaat een flexibel regime en daarmee een aangenaam vestigingsklimaat zonder dat daarmee de omliggende gevoelige woonfuncties in het gedrang komen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de zogenaamde "grote lawaaimakers" niet zijn toegestaan. Dit betreffen inrichtingen zoals bepaald in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

In een aantal gevallen komt in de huidige situatie een bedrijf voor in een hogere milieucategorie. Deze bedrijven zijn hier ontstaan vanuit een historisch gegroeide situatie.

Hoewel deze bedrijven een grotere milieu- overlast voor de omgeving impliceert, is het zo dat de aanwezige bedrijven ter plaatse kunnen functioneren, daar zij beschikken over een milieuvergunning dan wel melding. In deze milieuvergunning/melding heeft de gemeente indien nodig reeds (bouwkundige en-/ of technische) randvoorwaarden en voorschriften gesteld waarmee het gebruik ter plaatse ingepast is en afgestemd op

de omgeving. Daarnaast heeft de gemeente geen beleid deze bedrijven uit te plaatsen, noch is daar concrete aanleiding toe op basis van klachtendossiers o.i.d..

De bedrijven in een hogere milieucategorie worden daarom specifiek aangeduid conform de huidige bedrijfsvoering, zodat ze positief bestemd zijn. Dit houdt in dat deze bedrijven naast de mogelijkheid een bedrijf te houden in milieucategorie I en II, ook het huidige bedrijfstype in de hogere milieucategorie III zijn toegestaan. Andere bedrijfstypen in de hogere milieucategorie III worden niet toegestaan: deze uitwisselbaarheid c.q. flexibiliteit is niet gewenst omdat niet aangetoond is dat andere bedrijfstypen in de hogere categorieën ter plaatse ruimtelijk inpasbaar zijn.

#### *Cultuur en Ontspanning (C)*

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning. Deze bestemming is toegewezen aan het perceel Geer 37/38.

#### *Detailhandel (DT)*

De aanwezige detailhandel heeft de bestemming Detailhandel gekregen.

#### *Groen (G)*

Het aanwezige structurele openbare groen is binnen de bestemming Groen gebracht.

#### *Horeca (H)*

De aanwezige horeca is bestemd met Horeca. Daar bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn deze toegestaan. De gebruiksmogelijkheden voor horeca zijn tamelijk breed gedefinieerd, zowel het bieden van logies als horeca-activiteiten meer gericht op het bieden van maaltijden zijn mogelijk. Zware horeca, zoals discotheken en dancings, alsmede op erotisch vermaak gerichte horeca, is niet toegestaan.

#### *Maatschappelijk (M)*

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn binnen de bestemming Maatschappelijk gebracht. Daar waar nodig is het toegestane gebruik verder ingeperkt door een specifieke aanduiding. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat ter plaatse van de aanduiding begraafplaats alleen een begraafplaats aanwezig mag zijn. Gelet op het vigerend bestemmingsplan is bij elke maatschappelijke voorziening een bedrijfswoning mogelijk.

#### *Natuur (N)*

De gronden met de bestemming Natuur zijn ten behoeve van de aanwezige natuurwaarden beschermd. Voor de bestaande gebouwen zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen. Buiten de bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan. In het voorschrift is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de aanwezige natuurwaarden te kunnen beschermen. Het aanlegvergunningstelsel is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die genoemd worden in een beheerplan voor de betreffende natuurgebieden.

#### *Recreatie (R) (Dagrecreatie en Verblijfsreactie)*

De bestemming Recreatie is opgenomen voor de recreatievoorzieningen in het gebied. Hieronder worden zowel dagrecreatieve voorzieningen verstaan zoals de ijsbaan, jachthaven, volkstuinen, als verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campings. Er is sprake van verschillende soorten verblijfsrecreatieve verblijven in

Zederik. Daar waar dat ruimtelijk relevant is, wordt op de verbeelding in combinatie met de regels d.m.v. aanduidingen het onderscheid gemaakt.

#### *Sport (S)*

De bestemming sport is opgenomen voor de sportvoorzieningen in het gebied. De bebouwing is binnen bouwvlakken gebracht. De bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en ballenvangers zijn in hoogte gelimiteerd. Voor erf- en terreinscheidingen (hekwerken) geldt een andere (kleinere) hoogtemaat, namelijk maximaal 2 meter. Kunstgrasvelden kunnen binnen de bestemming worden gerealiseerd. Kunstgrasvelden kunnen zodanig worden uitgevoerd dat er geen extra / versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater ontstaat. Er ontstaat derhalve geen negatief effect op de waterhuishouding.

#### *Tuin (T)*

Voor enkele percelen is de bestemming Tuin opgenomen. Zie voor de uitleg paragraaf 4.5.

#### *Verkeer (V) en Verkeer-Verblijfsgebied (V-VK)*

De bestemming "Verkeer" wordt opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer, of Verkeer-Verblijfsgebied als het met name om verblijfsgebied gaat. Een differentiatie naar 30 km en 50 km wegen wordt niet gemaakt. De bestemming "Verkeer" wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen en ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk gedurende de planperiode de openbare ruimte flexibel te beheren, zonder hiervoor planologische procedures te moeten doorlopen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal binnen de bestemming Verkeer. Voor parkeren geldt voorts dat dit in de bestemming "Verkeer" is toegestaan.

Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is de bestemming "Verkeer" niet toegestaan. Indien dergelijke voorzieningen in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een eigen planprocedure in de vorm van een projectbesluit en/of partiële herziening moeten worden gevolgd. Gronden gelegen binnen de bestemming "Verkeer" zijn veelal in eigendom van de gemeente. Vanuit deze eigendomspositie kan voldoende sturing gegeven worden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het openbare gebied.

#### *Water (WA)*

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, en/of duikers.

#### *Wonen (W)*

Het plangebied bestaat uit twee verschillende woonvormen namelijk de woningen in het bebouwingslint en de solitaire woningen in het landelijk gebied. Binnen de woonbestemmingen zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogten en inhoud voor de hoofdgebouwen zijn -algemeen- in de regels geregeld.



### *Gebouwen en overkappingen*

Binnen de woonbestemmingen is naast het hoofdgebouw erfbebouwing toegestaan in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwd) en overkappingen onder een aantal voorwaarden.

Hierna wordt ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot erfbebouwing.

### *Oppervlakte*

Het maximale oppervlak aan erfbebouwing bedraagt 75 m<sup>2</sup>. Dit om voldoende buitenruimte te garanderen. Na afwijking is 150 m<sup>2</sup> toegestaan.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van voor het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen. Er dient dan sprake te zijn van het slopen van bestaande bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 70% van de oppervlakte van gesloopte bijgebouwen, niet zijnde karakteristieke bijgebouwen. Er is geen maximum opgenomen; het is immers goed denkbaar dat op een perceel bijvoorbeeld 1.200 m<sup>2</sup> aanwezig aan voormalige agrarische bebouwing. Wanneer deze afneemt tot bijvoorbeeld 800 m<sup>2</sup> is weliswaar relatief veel erfbebouwing aanwezig maar is er nog steeds "winst"geboekt. De afwijkingmogelijkheid is dan ook ingegeven vanuit de wens landschappelijke verbetering to stand te brengen (verwijderen onnodige erfbebouwing).

### *Hoogte*

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m. Dakkapellen, gevelopbouw en dakopbouw zijn in beginsel niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op basis van de Wabo –onder voorwaarden- vergunningsvrij dergelijke bouwsels gerealiseerd kunnen worden. Deze regeling voorziet ruimschoots in de mogelijke behoefte.

### *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen de woonbestemmingen zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erf- en terreinafscheidingen.

### *Dubbelbestemming Leiding – Gas*

De leiding heeft de dubbelbestemming Leiding - Gas gekregen. Volgens het Bevb moet er een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding worden vrijgehouden. De belemmeringenstrook bedraagt (in dit geval) vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming geen bouw- en/of aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Er geldt m.a.w. een bouwverbod / aanlegverbod; welke doorbroken kan worden indien blijkt dat de beoogde werkzaamheden het functioneren van de leiding en de veiligheid niet schaadt.

### *Dubbelbestemming Leiding – Riool*

De in het plangebied aanwezige rioolleidingen die bescherming behoeven hebben de dubbelbestemming Leiding – Riool gekregen.

#### *Dubbelbestemming Leiding – Water*

De in het plangebied aanwezige (drink)waterleidingen die bescherming behoeven hebben de dubbelbestemming Leiding – Water gekregen.

#### *Dubbelbestemming Waarde – Archeologie*

Deze dubbelbestemming strekt ter bescherming van in situ aanwezige archeologische vondsten. Zie verder paragraaf 4.5.11.

#### *Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering en Waterstaat – Waterstaatkundige functie*

Bij waterkeringen behoren verschillende zones, zoals de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone. In overleg met de waterbeheerder is bepaald dat alleen kernzone en beschermingszone op de verbeelding/regels behoeven te worden opgenomen.

### 5.2.2 Algemene regels

#### *Anti-dubbelregel*

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel wordt onder meer geregeld dat bestaande maten (bestaand in de zin van planologisch bij rechte aanwezig) in afwijking van gestelde maten, als maximaal gelden, ook wat betreft sloop en nieuwbouw. Tevens is een regeling voor ondergrond bouwen opgenomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. Gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende planregels verboden. Hiervoor geldt dat het Dagelijks Bestuur verplicht wordt afwijking te verlenen van dit voorschrift wanneer strikt naleven van deze planregels het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Verder wordt in de algemene gebruiksbepalingen onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel is een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen, ter bescherming van respectievelijk de windvang van de aanwezige molen en het grondwaterbeschermingsgebied. Tevens is een wro-wijzigingszone opgenomen voor het sportterrein aan het Lakerveld om hier uitbreiding van bouwvlakken mogelijk te maken ten behoeve van de uitbreiding van sport- en/of maatschappelijke functies.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Met dit artikel wordt enige flexibiliteit mogelijk gemaakt ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

*Algemene wijzigingsregels*

Op basis van dit artikel mogen bestemmingsgrenzen onder voorwaarden worden overschreden.

*Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

Met dit artikel is geregeld dat verschillende bepalingen uit de bouwverordening buiten toepassing blijven.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

*Overgangsregels*

Hier wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de planregels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

*Slotregel*

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

## 6 Handhaving

Door een actueel kader te bieden waarbinnen bovendien de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen, wordt rechtszekerheid en duidelijkheid geboden naar zowel de exploitanten van het terrein, als de overige belanghebbenden. De beleidsmatige afwegingen die gemaakt zijn krijgen met dit bestemmingsplan een juridische status. De planregels en verbeelding (plankaart), in combinatie met de toelichting maakt dat handhaving van ongewenste activiteiten eenvoudig is.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Onder artikel 6.12, lid 1 Wro jo. art 6.2.1 Bro is limitatief opgesomd voor welke bouwplannen het verplicht is een exploitatieplan vast te stellen:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in niet noodzakelijk (sub b) is **en** het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels is niet noodzakelijk is (sub c).

Onder 'anderszins verzekerd' wordt in ieder geval verstaan:

- Indien een anterieure overeenkomst is afgesloten
- Maar ook: indien voldoende vaststaat en onderzocht is dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is (LJN: BK5082, Raad van State , 200901438/1/)
- Indien de gemeente grondeigenaar is (gemeentelijke kosten worden dan immers verhaald via gronduitgifte of erfpacht)
- Indien er voor gemeente geen kosten aan plan verbonden zijn

Of een plan / project 'anderszins verzekerd' is uiteindelijk een inschatting van het verantwoordelijk bestuur. Evenwel is onder art. 6.2.1 sub a Bro een aantal gevallen aangewezen waarin sprake is van anderszins verzekerd:

- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet (ruimtelijke ordening) kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-; er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f (van de Bro);
- de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f (van de Bro), uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, dat wil zeggen dat uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Beperkte ontwikkelingen (zoals het splitsen van woningen en nieuwe bouwvlakken voor woningen) worden met name mogelijk gemaakt via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast is er sprake van het overnemen van bestaande bouwrechten uit vorige bestemmingsplannen (met name ten behoeve van incidentele woningen). In alle gevallen betreft het particuliere kavels. De kosten voor de bouw, aansluiting op de riolering enzovoorts, zijn voor de burger/verzoeker/ontwikkelaar.

Met betrekking tot de relatie met de grondexploitatie­regeling in de Wro, wordt opgemerkt dat voor zover sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er geen kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid zijn en er derhalve geen grondexploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld.

Voor het overige voorziet het bestemmingsplan in actualisatie en herziening van bestaande regelgeving, waarbij het toetsingskader wordt aangepast aan de moderne wet- en regelgeving, nieuw beleid en historisch gegroeide situaties. De kans op planschade wordt nihil geacht. Derhalve is een uitgebreide financiële onderbouwing niet te geven en ook niet noodzakelijk.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Bedrijvenenquête

Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft een bedrijvenenquête plaatsgevonden. Deze was enerzijds bedoeld om de huidige bedrijfsactiviteiten in beeld te krijgen en anderzijds de toekomstwensen van de (agrarische) ondernemers. Ten aanzien van de uitbreidingswensen van de agrariërs is de conclusie dat het merendeel goed is in te passen in het agrarisch bouwblok van 1,5 ha. Bij het intekenen van de bouwblokken is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de wensen. Ten aanzien van uitbreidingswensen van overige bedrijven is een genuanceerder benadering gekozen. Algemene beleidslijn is dat immers bedrijven in beginsel geen uitbreidingsmogelijkheden omdat zij van nature niet thuishoren in het landelijk gebied maar op een bedrijventerrein. Bovendien kunnen belangen van burens in het geding zijn i.v.m. geluid, geur, trillings en/ of risico-overlast.

### 8.2 Tafeltjesavonden

Tijdens de tafeltjesavonden hebben burgers en ondernemers over een aan hen overlegde uitsnede van de verbeelding (plankaart) hun mening kunnen geven. Er zijn drie vaker terugkerende opmerkingen te onderscheiden:

- Gebleken is dat veel agrariërs i.v.m. een efficiënte bedrijfsvoering nieuwe stallen naast elkaar i.p.v. achter elkaar willen realiseren.
- Gebleken is dat veel burgers over meer erfbebouwing beschikken dan de algemene regeling van 75 m<sup>2</sup>.
- Gebleken is dat in een aantal gevallen schuren, stallen of andere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen niet of niet juist zijn ingetekend (op de ondergrond).

In algemene zin wordt op de volgende wijze hierop gereageerd.

- Er bestaat hier een spanningsveld tussen het ILK en de wens het cultuurhistorisch en landschappelijk beeld te bewaren (uitbreiding in de lengterichting komt meer overeen met het cultuurhistorische verkavelingspatroon; bovendien blijven eventuele doorzichten behouden), eventuele belangen van derden (uitbreiding in de breedterichting leidt ertoe dat de stallen dichterbij de belendende percelen komen) enerzijds, en het belang van een efficiënte bedrijfsvoering anderzijds. Daar waar geen strijd is met eerstgenoemde belangen (voldoende afstand belending, geen sloten die gedempt moeten worden, geen aantasting doorzicht) is het bouwvlak in de breedte uitgebreid.
- Het betreft hier doorgaans burgerwoningen in voormalige agrarische percelen. Soms zijn de woningen qua huisnummering ook nog eens gesplitst. In beide gevallen is sprake van een situatie die niet overeenkomstig het geldende planologische regime (en waaraan dus ook geen rechten kunnen worden ontleend). Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan maar ook de algemene beginselen van goede ruimtelijke ordening kan niet zonder meer een positieve bestemming worden toegekend. Het ligt op de weg van de individuele gevallen een ruimtelijke onderbouwing in te dienen waaruit de haalbaarheid en gewenstheid blijkt.
- Het gaat hier om de topografische ondergrond, die op bepaalde plaatsen niet correct of actueel is. Het bijhouden en verzorgen van een actuele topografische ondergrond is echter een taak van het Kadaster. Zolang de bijgebouwen/ stallen e.d. wel zijn gelegen binnen het bestemmingsvlak (Wonen in het geval van bijgebouwen bij wonen) of het agrarische bouwvlak in het geval van stallen bij

agrariërs, maakt de omstandigheid dat sommige bijgebouwen niet juist of niet zijn opgenomen in de ondergrond voor het bestemmingsplan geen verschil.

Er wordt immers geregeld dat binnen de bestemming bijgebouwen mogen worden gerealiseerd; waar deze vervolgens exact staan, maakt niet uit zolang maar voldaan wordt aan de bouwregels zoals opgenomen in de regels. Er wordt met andere woorden in dit bestemmingsplan geen planologisch-juridische conclusie verbonden aan de ondergrond. Dat zou ook niet gewenst zijn; het exact duiden van bijgebouwen e.d. op de verbeelding *moet* altijd een planologische regeling tot gevolg hebben (namelijk dat het bijgebouw alleen daar mag staan waar aangeduid). Dat wordt juist niet gewenst geacht; de gemeente wil juist de burger vrijheid geven bij het plaatsen van bijgebouwen op het perceel. Wel zal de gemeente er werk van maken de topografische ondergrond weer zo actueel mogelijk te krijgen. Voor het bestemmingsplan maakt dat echter niet uit.

### **8.3 Inspraak en overleg**

Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties, zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, en zijn in een aantal gevallen aanleiding tot bijstellen of wijzigen van het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners die belast zijn met het vertegenwoordigen van belangen in het gebied. De resultaten van het overleg, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties, zijn als bijlage het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, en zijn wat betreft sommige aspecten aanleiding geweest zijn tot bijstellen of wijzigen van het plan.

### **8.4 Zienswijzen**

In een separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de reactie van de gemeente hierop, opgenomen.

### **8.5 Uitspraak voorzieningenrechter**

Op 14 januari 2014 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan. Als gevolg van de uitspraak is het bestemmingsplan deels onherroepelijk geworden. De uitspraak is aangehecht aan het bestemmingsplandossier. Er zijn drie verzoeken ingediend. Twee verzoeken zijn door de voorzieningenrechter als niet gegrond beoordeeld. Het derde verzoek betrof het perceel Broekseweg 17a te Meerkerk. De voorzieningenrechter komt in de uitspraak tot de conclusie dat het voor dit perceel ingetekende bouwvlak niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Het bestemmingsplan is daarom op dit punt vernietigd. De voorzieningentrechter draagt in de uitspraak de gemeente op het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

### **8.6 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State**

Op 13 mei 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake een aantal ingestelde beroepen (tussen) uitspraak gedaan. De raad van de gemeente wordt hier opgedragen het bestemmingsplan met inachtneming van de uitspraak opnieuw vast te stellen. De aanpassingen hebben betrekking op een drietal beroepen.



Wat betreft het beroep van inzake Nieuwe Rijksweg ong. te Lexmond is de begrenzing van de aanduidingen 'sierteelt' en 'fruitteelt' ter plaatse in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik van deze gronden.

Wat betreft het beroep inzake Hei- en Boeicopseweg 168 dient de raad te bezien of het gebruik van het noordelijke deel van het perceel voor een groothandel in ijzer- en schrootmaterialen werd beschermd door het overgangsrecht van het vorige plan en of – zo dit het geval is – het aanvaardbaar is dat dit gebruik in het thans bestreden plan wederom onder de beschermende werking van het overgangsrecht is gebracht. Indien dit niet aanvaardbaar is, dient de raad het voornoemde gebruik alsnog als zodanig te bestemmen dan wel voor dit gebruik een zogenoemde uitsterfregeling in het plan op te nemen. Een dergelijke uitsterfregeling houdt in dat het gebruik van het noordelijke deel van het perceel voor een groothandel in ijzer- en schrootmaterialen als zodanig wordt bestemd, met dien verstande dat bij beëindiging van het gebruik voor een groothandel in ijzer- en schrootmaterialen, dit gebruik ter plaatse niet langer is toegestaan. Alles afwegende is het bedoelde gebruik alsnog als zodanig te bestemmen door het bestemmingsvlak (B) in noordelijke richting te vergroten. Verder worden twee bestaande stallen in de aangrenzende agrarische bestemming positief bestemd.

Wat betreft de beroepen betrekking hebbend op het perceel Broekseweg 17/17A te Meerkerk dient de raad alsnog inzichtelijk te maken dat de bestaande legale bebouwing die blijkens de planregels binnen een bouwvlak dient te liggen, binnen het bouwvlak ligt en daarmee nader te onderbouwen dat de aantasting van het aanzicht van reclamanten niet onevenredig is, dan wel een nieuw besluit te nemen. Een exacte in- en nameting ter plaatse door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau (de rapportage is bij de stukken gevoegd) heeft uitgewezen dat de vorm van het onderhavige agrarisch bouwvlak van 1,5 ha wijziging behoeft. Een recent vergunde stal past binnen dit agrarisch bouwvlak. In het raadsbesluit zijn hier bij wijze van belangenafweging overwegingen opgenomen waarom de stal niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van appellanten. Tevens is in de regels opgenomen dat de stal slechts als zodanig gebouwd mag zijn en worden indien de stal landschappelijk is ingepast.

Ten slotte Parc Merwede: het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 5", voor zover toegekend aan de gronden van Parc Merwede waarop de recreatiewoningen van de leden van de bewonersvereniging staan, is vernietigd.