

Bestemmingsplan

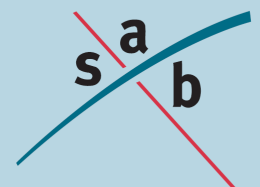
Schoollocatie Hei- en Boeicop, 1^e herziening

Gemeente Zederik

Datum: 1 juli 2013

Projectnummer: 70428.01

ID: NL.IMRO.0707.BPHeischoolher-VA01



INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 3 |
| 1.3 | Leeswijzer toelichting | 4 |
| | | |
| 2 | Ontwikkeling van de ruimte | 5 |
| 2.1 | Inleiding | 5 |
| 2.2 | Bestaande ruimtelijke en functionele situatie | 5 |
| 2.3 | Ontwikkeling | 7 |
| | | |
| 3 | Uitvoerbaarheid | 9 |
| 3.1 | Inleiding | 9 |
| 3.2 | Beleid | 9 |
| 3.3 | Welstand | 15 |
| 3.4 | Milieu | 16 |
| 3.5 | Water | 22 |
| 3.6 | Cultuurhistorie en archeologie | 28 |
| 3.7 | Verkeer en parkeren | 31 |
| 3.8 | Economische haalbaarheid | 32 |
| 3.9 | Belangenbescherming | 33 |
| | | |
| 4 | Wijze van bestemmen | 34 |
| 4.1 | Algemeen | 34 |
| 4.2 | Methodiek | 34 |
| 4.3 | Bestemmingen | 35 |
| | | |
| 5 | De procedure | 37 |
| 5.1 | Inspraak | 37 |
| 5.2 | Overleg | 37 |
| 5.3 | Zienswijzen | 37 |

Bijlage

- Bijlage 1: Nota inspraak
- Bijlage 2: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zederik heeft aangegeven dat zij de voormalige schoollocatie en één perceel dat aan de oostzijde van de voormalige schoollocatie is gelegen tot herontwikkeling wil brengen. Reden hiervoor is de verplaatsing van de school naar de zuidwestkant van de verdikking van de kern Hei- en Boeicop. Alle percelen zijn door de gemeente verworven. In het plangebied zal woningbouw gerealiseerd worden.

Ten aanzien van de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld door SAB Amsterdam dat door het college van Zederik is goedgekeurd. De eerste aanzet voor het stedenbouwkundig plan bestond uit een schetsontwerp en was gebaseerd op de eerste uitgangspunten en randvoorwaarden. Vervolgens is dit schetsontwerp uitgewerkt tot een VO (voorlopig ontwerp) en zijn de eerste eisen voor beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft globaal inzicht in de indeling in beeldkwaliteitzones, ruimtebeslag en inrichtingsniveau van het openbaar gebied en de samenhang tussen het openbaar gebied en het uit te geven gebied. Na deze fase zijn het ontwerp en het beeldkwaliteitsplan verder ontwikkeld tot een definitief ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Aan het beeldkwaliteitsplan zijn de uitstraling van de bebouwing in de onderscheiden zones, onderlinge samenhang van de bebouwing, gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing, materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte en het nagestreefd beeld voor de beplanting toegevoegd. Het definitieve ontwerp en beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan het college van B&W en de welstandscommissie. Na enkele aanpassingen is instemming van het college en de commissies verkregen. Vervolgens is besloten om het definitieve ontwerp uit te werken tot een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan is voor de verschillende percelen op het terrein de precieze situering van de woning en het type woning opgenomen. Hierdoor is er weinig tot geen flexibiliteit in het bestemmingsplan mogelijk. Sinds de vaststelling van het plan zijn maar twee van de beschikbare percelen bebouwd. Door de veranderde economische situatie is er behoefte aan een flexibelere invulling van het plan waarbij type en aantallen woningen vrijer ingevuld kunnen worden. Het voorliggende bestemmingsplan is daartoe opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hei- en Boeicopseweg 54, 56 en 58 in de kern Hei- en Boeicop, gemeente Zederik nabij de grens tussen de provincie Zuid-Holland en de provincie Utrecht. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1 ha.

Het plangebied ligt in de herkenbare lintbebouwing van Hei- en Boeicop. Deze lintbebouwing komt veelvuldig voor in de regio. De vorm van de lintdorpen is bepaald door de wegen waarlangs de dorpen zijn gelegen, waardoor linten van bebouwing ontstaan. De Hei- en Boeicopseweg vormt het lint waarlangs Hei- en Boeicop is ontstaan.

Dat de ontsluiting van de huidige percelen in het plangebied plaatsvindt op de Hei- en Boeicopseweg is gezien de stedenbouwkundige structuur niet vreemd.

De lintbebouwing wordt omringd door weilanden. Deze weilanden behoren tot de polders Heicop en Boeicop, waartussen de lintbebouwing is gelegen. Rondom de kerk en de winkels is de bebouwing van Hei- en Boeicop geconcentreerder en is een verdikking in het lint ontstaan. Het plangebied ligt ter hoogte van deze concentratie aan de noordzijde van de lintbebouwing op het voormalige schoolterrein en de naastgelegen percelen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote kernen gelegen. De kernen die in de omgeving van Hei- en Boeicop zijn gelegen, zijn de kernen Lexmond, Zijderveld en Schoonrewoerd.

1.3 Leeswijzer toelichting

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, en is vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkeling die door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Hierin wordt binnen het ontwikkelingskader, wat de doelstelling is van dit plan, aangegeven wat in de toekomstige situatie mogelijk zal zijn en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt geregeld. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. Tevens wordt vooruitgelopen op de haalbaarheid van de ontwikkelingen die te zijner tijd in het plangebied gaan plaatsvinden door hiervoor het kader te schetsen.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 5, wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 Ontwikkeling van de ruimte

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe deze ontwikkeling gaat plaatsvinden en waarom dat zo gedaan wordt. Paragraaf 2.2 beschrijft de ruimtelijke structuur van Hei- en Boeicop en het plangebied. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de functies die zich in en om het plangebied bevinden. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de achtergronden van de ontwikkeling. Hierbij is met name de planologische gedachte achter de bestemmingsystematiek van belang. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de ontwikkelingsfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied is een typisch slagenlandschap, waarbij lange sloten de kavels van elkaar scheiden. Op de koppen van de kavels is een lint ontstaan van wonen en werken. De structuur van dit landschap is in de omgeving veelvuldig terug te vinden. Ter hoogte van het centrale gebied van het lint, rondom de kerk en winkels, is een concentratie van bebouwing gesitueerd. Het plangebied is gelegen binnen deze concentratie, zodat de ontwikkeling niet alleen aan het lint aangepast moet worden.



Foto's huidige situatie plangebied

Relatie plangebied met de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Hei- en Boeicopseweg ter hoogte van de verdikking van het lint. De doorzichten naar het achterliggende landschap zijn zeer kenmerkend voor Hei- en Boeicop. Om de doorzichten in het plangebied te behouden wordt de bestaande structuur van de sloten niet gewijzigd, waardoor het achterliggende polderlandschap zichtbaar blijft vanaf de Hei- en Boeicopseweg. De percelen in het plangebied worden net als de overige percelen langs het lint gekenmerkt door vrijstaande en twee onder één kap woningen. Wel is het zo dat de bebouwendichtheid in het centrum van het lint toeneemt. Het agrarische karakter van het lint en

de bebouwing, zowel in het plangebied als daarbuiten, is duidelijk terug te zien. De rooilijn van het lint is niet eenduidig aanwezig. De variatie in de rooilijn vormt een belangrijk deel van de karakteristiek van het lint.

2.2.2 Functionele structuur

Door de ligging van het plangebied in het centrum van het lint van Hei- en Boeicop zijn er veel verschillende functies in de omgeving aanwezig.

Wonen

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie in de omgeving van het plangebied. De aanwezige woonbebouwing is heel divers. Deze diversiteit zorgt voor de verspringingen van de rooilijn en de grote variatie in typologieën. De verschillende typologieën resulteren in veel verschillende kappen en afwisselende kaprichtingen. De woningen zijn voornamelijk vrijstaand of twee onder één kap. De woningen in de verdikking van het lint kennen een planmatige en gestructureerde opzet. In de verdikking zijn wel rijtjeswoningen gerealiseerd.

School

In het plangebied is in de huidige situatie een basisschool gevestigd. De basisschool wordt verplaatst naar een locatie aan de Pleinstraat in Hei- en Boeicop.

Bedrijvigheid

In het plangebied is momenteel een boerderij gevestigd. Het perceel is inmiddels opgekocht door de gemeente en de bewoner zal een woning betrekken in het nieuwe plan. Verder is in de omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig.

Groen

Het plangebied bestaat deels uit tuinen, grasland en begroeiing. Het grasland en de begroeiing zijn vooral aanwezig achterop de percelen en aan de oostzijde van het perceel van de voormalige school. Verder zorgen de bomen en bosschages langs het lint en het achterliggende landschap voor een zeer groene en landelijke uitstraling.

Water

In de omgeving van het plangebied speelt de aanwezigheid van de langgerekte sloten een grote rol. De sloten staan haaks op het lint en scheiden de kavels van het slagenlandschap en geven het landschap zo zijn kenmerkende uitstraling.

Gemotoriseerd verkeer

In het plangebied vindt geen gemotoriseerd verkeer plaats. Het gemotoriseerde verkeer in de omgeving van het plangebied vindt plaats op de Hei- en Boeicopseweg en de straten in de planmatige uitbreidingen in het centrum van het lint.

Langzaam verkeer

In de huidige situatie wordt het langzame verkeer in de omgeving van het plangebied gemengd met het gemotoriseerde verkeer. Het langzame verkeer is niet gescheiden van het overige verkeer met uitzondering van de voetgangers. Zowel op de Hei- en Boeicopseweg als in de woonwijken die naast het plangebied zijn gelegen, is een 30 km-regime van toepassing.

Parkeren

Het parkeren in en rond het plangebied vindt voornamelijk plaats op eigen terrein.

2.3 Ontwikkeling

2.3.1 Inleiding

Het idee voor de ontwikkeling van het plangebied is ontstaan na de verplaatsing van de school van het perceel Hei- en Boeicopseweg 58. Om te komen tot een goede inrichting is gekozen om het perceel Hei- en Boeicopseweg 58 en de twee naastgelegen percelen (56 en 54) te herontwikkelen. SAB Amsterdam heeft, in overleg met wvstand, een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld waarbij gezorgd is voor een goede ruimtelijke inpassing.

2.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het gebied heeft een bijzondere kwaliteit, namelijk het lint aan het open landschap en het patroon van de karakteristieke lange sloten. Het zicht naar achteren vanaf het lint geeft het plangebied veel kwaliteit. Ook de historische panden aan het lint maken van de omgeving een karaktervol gebied. Al met al zijn dit genoeg redenen om een bijzondere woonlocatie te creëren. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende thema's:

- Het behoud van het “dorpse” karakter van Hei- Boeicop, waarbij de bestaande structuur leidraad is;
- Een goede ontsluiting voor de herontwikkeling;
- Behoud en mogelijk versterken van aanwezige groenstructuren.

In het stedenbouwkundig ontwerp is de woning aan de Hei- en Boeicopseweg 54 behouden gebleven. Ook de schoolwoning blijft behouden in het stedenbouwkundig ontwerp. De schoollokalen en de verschillende schuurtjes zullen worden gesloopt. Tevens zullen de moestuin, de schapenweide, de boomgaard en de rest van de erven/tuinen verdwijnen. De hiermee verkregen grond is wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwbouw.



Stedenbouwkundig plan Schoollocatie Hei- en Boeicop, SAB Amsterdam

In het noordwesten van het plangebied zal door middel van een brug/duiker een verbinding worden gemaakt tussen de straat en de achterliggende weilanden. Op deze wijze wordt de toegang tot de achterliggende weilanden beschikbaar gehouden voor de eigenaren. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is gekozen voor vrijstaande en twee onder één kap woningen om aan te sluiten bij de huidige bebouwing in het dorp. Daarnaast worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd achter de voormalige schoolwoning.

In het stedenbouwkundige plan is een ruimte opgenomen die verwijst naar het oude schoolplein. Deze ruimte wordt daarom dicht bij de schoolwoning gerealiseerd. Dit "plein" wordt als speel- en verblijfsplek gebruikt en zal derhalve ook een ander profiel krijgen. Door dit afwijkende profiel zal het gevoel worden versterkt dat het één ruimte is.

Het programma bestaat uit:

1x bestaande schoolwoning

1x bestaande boerderijwoning

4x vrijstaande woning (8 m x 10 m)

6x 2 onder 1 kap woningen (6 m x 10 m)

5x levensloopbestendige woningen (7,5 m x 10 m)

5x startersappartementen (7,5 m x 10 m)

Door de veranderde economische situatie is het in het oorspronkelijke bestemmingsplan opgenomen programma nog maar deels uitgevoerd. De levensloopbestendige woningen en startersappartementen zijn inmiddels gerealiseerd evenals één vrijstaande woning. Voor de overige percelen is wel belangstelling maar vaak vormt het bestemmingsplan met zijn strakke regeling een obstakel voor de verdere ontwikkeling. Om de locatie toch te kunnen ontwikkelen wordt het programma aangepast en meer flexibiliteit in het bestemmingsplan aangebracht. Er wordt meer ruimte voor afwijkende woningtypen gecreëerd. Vrijstaande woningen kunnen ook 2 onder 1 kap woningen worden en meerdere 2 onder 1 kap woningen naast elkaar ook een rij aan een gebouwde woningen. Ook de bestaande bebouwing valt binnen dit nieuwe regime. Dit bidet de mogelijkheid de bestaande woningen te verbouwen tot meerdere woningen danwel sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie. Wel blijft de intentie van het stedenbouwkundige plan gehandhaafd, de situering en richting van de woningen blijft hetzelfde. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

2.3.3 Inpassing in de bestaande situatie

Zoals reeds in de beschrijving van het stedenbouwkundige ontwerp is aangegeven, is getracht om de herontwikkeling zoveel mogelijk te laten aansluiten op de kenmerkende landschappelijke elementen uit de omgeving van het plangebied. Als leidraad voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor het kenmerkende slotenpatroon. De wegen en kavels sluiten aan op de richting die de sloten hebben. In oost-west richting is veel ruimte gehouden tussen de woningen om op deze wijze de openheid te houden die zo herkenbaar is voor het plangebied. Het achterliggende land blijft op deze wijze zichtbaar. Haaks op het lint is gekozen voor verdichting (door middel van grondgebonden woningen en appartementen) om zo de lange sloten structuur te benadrukken.

3 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 waaronder de provincie en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

De gemeente Zederik maakt zowel deel uit van het Groene Hart als van het Rivierengebied. Sinds 1992, toen de grens van het Groene Hart nader werd bepaald, is de gemeente Zederik in zijn geheel bij het Groene Hart gevoegd. Het Rivierengebied, waar toe de gemeente Zederik behoort, omvat het stroomgebied van onder andere de Lek, Maas en Waal. Voor deze gebieden zijn verschillende beleidslijnen opgesteld. Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen door zowel de gemeente als ook door andere overheden opgesteld zijn.

3.2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de 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:

- 1 concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
 - 2 bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio’s inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
 - 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

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

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2009)

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

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

Bundeling van verstedelijking

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie - Visie op Zuid-Holland (2010)

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

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

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

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

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

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

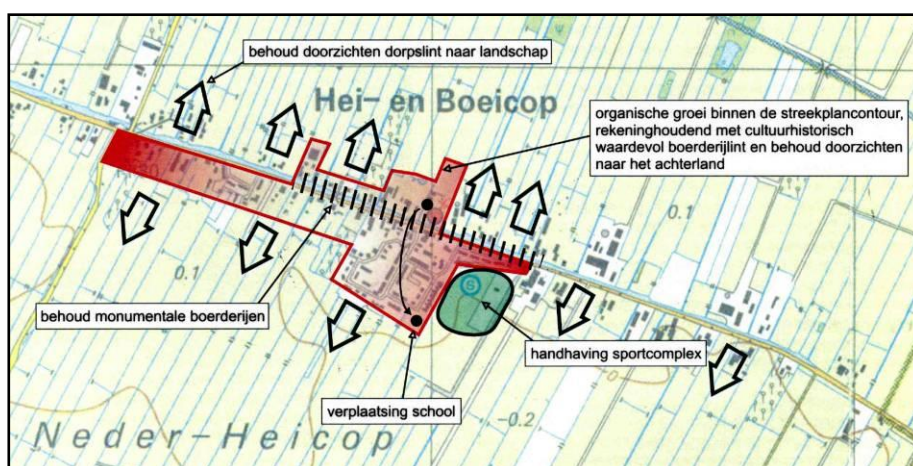
Daarnaast wordt ingegaan op het netwerk van verbindingen, het recreatief groenblauwe routenetwerk, het internationale netwerk, het vaarwegennetwerk, de economische clusters, duurzaamheid etc. Uiteindelijk resulteert dit in de provinciale belangen op het gebied van woonmilieus, het versterken van het stedelijk netwerk en de vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra, een gezonde leefomgeving in samenhang met milieukwaliteit en het verbeteren en de interne en externe bereikbaarheid. Het plangebied is op de Provinciale Structuurvisiekaart aangemerkt als stads- en dorpsgebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid en de belangen van de provincie zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie, doordat intensivering van het bestaand stedelijk gebied (realisatie woningen) wordt mogelijk gemaakt.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Voorontwerp structuurplan 'duurzame balans tussen groen en groei'

In het voorontwerp structuurplan geeft de gemeente Zederik haar visie voor de toekomst. Deze 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.

Hei- en Boeicop wordt in het voorontwerp omschreven als een monumentaal boerderijenlint dat veel waarde met zich meedraagt. Het lint met zijn sloten en bruggetjes completeert in combinatie met de Nederlands Hervormde kerk het cultuurhistorische beeld van Hei- en Boeicop. Het voorontwerp wijst ook op de relatie met het achterliggende landschap dat nog nauwelijks is verstoord. Kansen worden gezien voor zeer beperkte woningbouw zolang deze woningbouw plaatsvindt binnen de contouren uit het streekplan. Hierbij is het van groot belang dat afstemming met het cultuurhistorisch waardevolle karakter en het behoud van doorzichten plaatsvindt. Specifieke aandacht wordt gegeven aan de mogelijkheid om de school te verplaatsen naar de zuidelijke punt van de verdikking in het lint. Hierdoor worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige nieuwbouw. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke opgave waarbij afstemming met het cultuurhistorisch waardevolle karakter en het behoud van doorzichten plaatsvindt.



Hei- en Boeicop: toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, voorontwerp structuurplan Zederik

Woonvisie: impuls aan kwaliteit en vitaliteit

In Zederik liggen belangrijke opgaven rond het wonen. Hierbij moet gedacht worden aan het op gang brengen van de woningproductie, het voorzien in de woningbehoefte van verschillende groepen, het waarborgen van kwaliteit van woon- en leefomgeving in de kernen, het werken aan een levensloopbestendige gemeente en levensloopbestendige kernen met hierbij een aansluitend aanbod van welzijns- en zorgvoorzieningen. Deze opgaven hebben de gemeente er toe bewogen om een woonvisie op te stellen.

Doel van de woonvisie is het zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving en leefbare kernen. Daarnaast streeft Zederik na om duurzaam te voorzien in de woningbehoefte van inwoners en economisch gebonden. Dit streven gaat uit van een migratiesaldo van 0 en er wordt rekening gehouden met het inhalen van opgelopen achterstanden. Door de woonvisie wordt hierop ingespeeld door te stellen dat bij nieuwe ontwikkelingen van woningen minimaal 30% voor specifieke doelgroepen (starters en senioren) moet worden gebouwd.

Hei- en Boeicop wordt gerekend tot de verzameling van kleine kernen waar winkelvoorzieningen nagenoeg ontbreken en woningbouw mogelijkheden in verhouding beperkt mogelijk zijn. In deze kleine kernen wordt ingezet op organische groei door kleinschalige woningbouwprojecten, herstructurering en kleinschalige afrondende uit-

breidingen. Daarbij wordt ingezet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zodat ondersteuning ontstaat voor voorzieningen als basisscholen en dorpshuizen. Van belang is dat het dorpse karakter en leefmilieu wordt gewaarborgd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de organische groei van Hei- en Boeicop door een klein woningbouwproject aan de Hei- en Boeicopseweg binnen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het dorp te ontwikkelen, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarde dat minimaal 30% van de woningen voor specifieke doelgroepen wordt gerealiseerd. Hiermee sluit de ontwikkeling van de woningbouw die door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt aan op de woonvisie van Zederik.

3.3 Welstand

Specifiek voor de ontwikkeling van de schoollocatie Hei- en Boeicop is een welstandsparagraaf opgesteld om binnen de opzet van het stedenbouwkundig plan en in aanvulling op de kaders van de welstandsnota richtlijnen te geven voor welstand. De welstandsnota is verdeeld in drie onderdelen. Deze onderdelen zijn gebaseerd op de verschillen in het type woning en de situering hiervan in het plan. De onderdelen geven richtlijnen voor de situering en erfrichting, de bouwmassa, de architectonische afwerking en materiaalgebruik en kleur.

Het eerste onderdeel is gericht op 'Wonen aan het lint' en heeft betrekking op de woning die wordt gerealiseerd aan de Hei- en Boeicopseweg. Bij het realiseren van deze woning is het van belang dat op een juiste en zorgvuldige wijze de oorspronkelijke karakteristiek wordt geïnterpreteerd. Historiserend bouwen is hier bij niet verplicht, maar wordt evenmin uitgesloten.

Het tweede onderdeel heeft betrekking op de rijwoningen achter de voormalige schoolwoning en is genaamd 'Appartementen aan het plein'. Deze appartementen zijn goed zichtbaar vanaf het lint en staan langs de toegang tot de nieuwbouw. Hierdoor dienen zij een bijdrage te leveren aan het beeld van de locatie.

Het laatste onderdeel spreekt zich uit over de 'Woningen aan het plein'. De vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en eventueel rijenwoningen bepalen voor een groot gedeelte de sfeer van de nieuwe openbare ruimte. De architectuur moet hierop inspelen door aan te spreken.

De woningen moeten worden ontworpen en gesitueerd conform de richtlijnen uit de welstandsparagraaf. Hierop wordt toegezien bij de beoordeling van de bouwaanvragen.

3.4 Milieu

3.4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, 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 leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. De ontwikkeling van het plangebied is door de Milieudienst Zuid-Holland beoordeeld. De beoordeling van de Milieudienst wordt per onderdeel behandeld.

3.4.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, industrielawaai en externe veiligheid die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"¹ indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

De Milieudienst geeft aan dat de nieuwe woningen hinder kunnen ondervinden van muzikale uitvoeringen in het kerkgebouw. Voor kerkgebouwen geldt milieucategorie 2, waarbij de aanbevolen afstand 30 meter bedraagt. De afstand van het kerkgebouw tot de woning die op de kortste afstand van het kerkgebouw wordt gerealiseerd, bedraagt meer dan 30 meter. Naast het kerkgebouw bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies. Het aspect milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen ten aanzien van de herontwikkeling van het plangebied.

3.4.3 Bodem

Inleiding

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. In opdracht van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft UDM midden B.V. een nader milieukundig bodemonderzoek verricht voor het perceel Hei- en Boeicopseweg 54. Aanleiding van het nader onderzoek zijn de aangetroffen sterke verontreinigingen met koper, lood en zink in de kolengruishoudende bodemlaag in het door UDM Midden BV uitgevoerde verkennend bodemonderzoek Hei- en Boeicopseweg 54 te Hei- en Boeicop van 26 juli 2006. Het nader onderzoek heeft tot doel om zowel de omvang als de ernst en spoedeisendheid van de aangetroffen verontreinigingen in de grond en grondwater vast te stellen.

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 16 april 2007.

Nader milieukundig bodemonderzoek

Uit de resultaten van onderhavig nader bodemonderzoek en het voorgaande verkennend en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat:

In het kader van de Wbb (Wet Bodembescherming) op basis van de huidige gegevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging'. Hiervan kan worden gesproken indien $> 25 \text{ m}^3$ grond sterk verontreinigd ($>$ interventiewaarde) is. Aangezien de sterke grondverontreiniging met minerale olie en matige grondverontreiniging met PAK niet zijn ingekaderd, is het niet mogelijk een uitspraak te doen over de spoedeisendheid voor bodemsanering.

De verontreiniging met zware metalen, minerale olie en PAK ter plaatse van de gedempte poel is direct te relateren aan het toepassen van verontreinigd dempingsmateriaal. De poel is eind jaren '60 gedempt. De verontreiniging dateert van voor 1987 en betreft 'oude' verontreiniging.

Gelet op het verkregen beeld van de kwaliteit van de grond kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit restricties oplevert ten aanzien van de geplande nieuwbouw. Voor de aangetoonde grondverontreiniging met minerale olie en PAK dient een nader bodemonderzoek plaats te vinden om de omvang vast te stellen. Ten aanzien van de aangetoonde grondverontreiniging met zware metalen, minerale olie en PAK dient ten behoeve van de geplande nieuwbouw een bodemsanering te worden uitgevoerd. Hierbij wordt geadviseerd om de verontreinigde grond ter plaatse van de gedempte poel te ontgraven en af te voeren, nadat de omvang door middel van een nader onderzoek is vastgesteld.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt de sterke verontreiniging met minerale olie en matige grondverontreiniging met PAK ter plaatse van de gedempte poel in horizontale en verticale richting nader te onderzoeken. Ook dient de omvang van de grondverontreiniging met zware metalen ter plaatse van het naastgelegen perceel (nr. 56) te worden vastgesteld.

Op basis van de huidige gegevens kan nog geen volledige omvangsbepaling worden gedaan. Wanneer ook de verontreinigingen met minerale olie en PAK volledig zijn ingekaderd, kan de ernst van de verontreiniging en spoedeisendheid voor bodemsanering worden bepaald.

Beoordeling Milieudienst

De Milieudienst heeft het verkennend onderzoek en het nader onderzoek beoordeeld voor het perceel nr. 54. De Milieudienst stelt dat door middel van nader bodemonderzoek moet worden bepaald of de poel zich ook op perceel nr. 56 bevindt en of de sterk verontreinigde sliblaag zich daar ook verder uitstrekt. Gezien de verontreinigingen kan alleen het bevoegd gezag (de provincie Zuid-Holland) een beoordeling maken betreffende een ernstig geval van bodemverontreiniging. Een bouwvergunning wordt alleen verleend nadat het bevoegd gezag een saneringsplan heeft goedgekeurd.

De Milieudienst verwacht dat in het plangebied, onder de huidige schuur op perceel nr. 54, een gedempte sloot is gelegen. Uit de historische gegevens van de Milieudienst blijkt overigens niet dat een gedempte sloot aanwezig is. Waarschijnlijk gaat het hier om een oude demping. Gedempte sloten zijn verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien in het verleden veelal puin of afval is gebruikt bij het dempen van watergangen.

De Milieudienst stelt dat, conform de Woningwet, in het kader van de herontwikkeling bodemonderzoek conform de NEN 5470 deel moet uitmaken van de bouwvergunning. Dit betekent dat het perceel nr. 56, de poel en de mogelijk gedempte sloot op perceel nr. 54 ook moeten worden onderzocht.

Bodemonderzoek perceel nr. 56 en 58

In navolging van het advies van de Milieudienst is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen nr. 56 en 58. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met enkele zware metalen en PAK. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, zink en xylenen. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van beide percelen.

Bodemonderzoek nr. 54

Voor het perceel nr. 54 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gedempte poel. Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat de poel sterk verontreinigd is met lood en zink. De onderliggende sliblaag is sterk verontreinigd met koper, lood, zink en minerale olie. Het materiaal dat bij de demping is gebruikt, bevat bijmengingen van puin, huisvuil en plastic en strekt zich uit over een oppervlak van circa 96 m² met een gemiddelde dikte van 0,5 meter. De totale omvang van de verontreiniging wordt geschat op 50 m³. De sliblaag is eveneens 0,5 meter dik en strekt zich uit over een oppervlak van 20 m². De omvang komt hierdoor op 10 m³.

Tijdens de veldwerkzaamheden is getracht om de aanwezige tank te traceren op de perceelsgrens met nr. 52. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van de tank. Daarnaast is getracht om door middel van een prikstok te achterhalen waar de tank is gelegen. Hierbij is men niet gestuit op obstakels.

Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een gedempte sloot. Wel is op één plaats een lichte verontreiniging van koper aangetroffen. Nader onderzoek liet zien dat het slechts een spot van 5 m³ betrof.

Het inkaderen van de sterkte bodemverontreiniging ter plaatse van de poel is uitgevoerd. De verontreiniging is ingekaderd tot de streefwaarde. Gezien de omvang betreft het een ernstige bodemverontreiniging die niet spoedeisend is. Voorafgaand aan de nieuwbouw is het noodzakelijk om de verontreiniging te saneren. Op basis van het onderzoek kan de aanwezigheid van de tank niet worden bevestigd evenals de aanwezigheid van de gedempte sloot. De plaatselijk aangetroffen lichte verontreiniging aan koper kan niet worden gerelateerd aan de gedempte sloot.

Conclusie

Naar aanleiding van de grondverontreiniging met zware metalen kan in het kader van de Wbb (Wet Bodembescherming) worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden wordt een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Dit traject is inmiddels in gang gezet.

Stand van zaken

Tijdens de saneringswerkzaamheden is gebleken dat de verontreiniging zich verder uitstrekt dan de bodemonderzoeken hebben uitgewezen. Dit is gemeld bij de provincie Zuid-Holland (bevoegd gezag). Momenteel worden nadere onderzoeken uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging precies te bepalen.

3.4.4 Geluid

Inleiding

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 gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de grenswaarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grenswaardeprocedure.

Bestaande situatie

Rond het plangebied liggen geen hinderlijke geluidsbronnen. De Hei- en Boeicopseweg kent een 30 km-regime. Voor wegen waar een 30 km-regime van toepassing is als voor woonerven, geldt geen onderzoeksverplichting.

Ontwikkelingen

De ontwikkeling van de nieuwe woningen kan zelf niet worden aangemerkt als een geluidsbron. De verwachte verkeersaantrekkende werking van de woningen is zodanig beperkt dat het huidige verkeersbeeld hiervan geen hinder zal ondervinden.

Conclusie

Het doen van akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Milieudienst heeft in juli 2007 een berekening voor de luchtkwaliteit uitgevoerd. De berekening geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse met behulp van een screening met het CAR-II model. Daarnaast geeft het inzicht in de mogelijke belemmeringen vanuit de Wet Milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Op grond van berekening van de Milieudienst, de AMvB en min. regeling NIBM kan worden geconcludeerd dat:

de Wet milieubeheer voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoekspllicht stelt. Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect 'luchtkwaliteit' is in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening. De rapportage luchtkwaliteit van de Milieudienst uit 2007 maakt duidelijk dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de projectlocatie op een aanvaardbaar niveau liggen, in vergelijking met de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden) die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt.

Conclusie

De herontwikkeling wordt aangemerkt als een project van "niet in betekenende mate" op basis van min. regeling NIBM. Tevens liggen de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op een aanvaardbaar niveau ten aanzien van de concentraties die behoren bij de luchtkwaliteitsnormen die op Europees niveau zijn vastgesteld. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

3.4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Nieuwvestiging van dergelijke activiteiten is van invloed op de omgeving, doordat veiligheidsafstanden worden gesteld. Hierdoor is het van belang dat het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid op elkaar worden afgestemd.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen hanteert een tweedeling in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Woningen worden in dit kader aangemerkt als kwetsbare objecten. Het Besluit geeft namelijk aan dat gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van o.a. minderjarigen, zoals: gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen worden aangemerkt als kwetsbaar object.

Bestaande situatie

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet onder invloed ligt van aspecten op het gebied van externe veiligheid. Na ontwikkeling van de woningen zal dit niet wijzigen.

Conclusie

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen problemen te verwachten voor het plangebied doordat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

3.4.7 Ecologie

In het kader van het projectplan moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Door Bureau Waardenburg is in 2007 een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd.

Quick scan Flora en Fauna

Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het plangebied geen deel uit maakt van een Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument. In de directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten of andere gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

In de tabel op de volgende pagina zijn de zeker of mogelijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten opgenomen, met een korte aanduiding van de effecten van de voorgenomen ingreep, en de eventuele noodzaak voor ontheffingsaanvraag.

| Soort | Voorkomen | Effecten | Welke verbodsbe- palingen overtre- den? | Ontheffing nodig? |
|----------------------------|-----------|--|--|----------------------|
| bittervoorn | zeker | geen | geen | nee |
| kleine modder- kruiper | zeker | geen | geen | nee |
| rugstreepad | zeker | verlies leefge- bied en vaste rust- en verblijf- plaats | artikel 9, 11, 13 | ja |
| gewone dwerg- vleermuis | zeker | verlies leefge- bied en vaste rust- en verblijf- plaats | artikel 11 | ja |
| laatvlieger | zeker | verlies leefge- bied en vaste rust- en verblijf- plaats | artikel 11 | ja |

Van de in de bovenstaande tabel genoemde soorten wordt de gunstige staat van in-standhouding op regionale schaal door de realisatie van de woningen bedreigd.

Conclusie

Binnen het plangebied komen verschillende diersoorten voor welke bescherming ge-nieten in het kader van de Flora- en faunawet. Met uitzondering van de rugstreepad, de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger geldt hiervoor een algemene ontheffing. Voor deze soorten is een specifieke ontheffing aangevraagd en ontvangen.

3.5 Water

3.5.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provin-cies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruim-telijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de wa-terbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan heeft ook vroegtijdig overleg met het Water-schap Rivierenland plaatsgevonden. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8.

Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

3.5.2 Europees beleid

Kaderrichtlijn water

De waterkwaliteit legt een claim op het gebruik van de ruimte. Het Europese Parlement heeft eind 2000 de Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Doel van de richtlijn is om te komen tot een duurzame bescherming van water en ecologie. De wateren binnen de EU moeten in 2015 in goede staat verkeren.

3.5.3 Rijksbeleid

Nationaal bestuursakkoord water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. 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 bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

3.5.4 Provinciaal beleid

Regels voor ruimte (2005)

Op het gebied van water stelt de provincie een aantal voorwaarden aan ruimtelijke plannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende voorwaarden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen relevant:

in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak.

Als ruimtelijke ingrepen het watersysteem negatief beïnvloeden moet ruimte worden gereserveerd voor maatregelen om het kwantiteit- en kwaliteitsverlies te compenseren.

Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk. Compensatie en de financiering hiervan moeten bij deze plannen en besluiten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming vormen.

Beleidsplan groen, water en milieu, het waterdeel (2006)

Het waterbeleid van de provincie richt zich op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling (meer neerslag en hogere waterstanden).

Bij gebiedsontwikkeling worden 'blauwdrukken' steeds belangrijker. Deze term verwijst naar de prominente rol voor water in ruimtelijke ontwerpen. Daarbij wordt het water meervoudig gebruikt en zoeken overheid en marktpartijen nieuwe vormen van samenwerking. De provincie stuurt het waterbeleid langs twee hoofdlijnen:

Heldere kaders en afspraken: De provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen.

Regie en ontwikkeling: de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema 'water' in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Ze stelt de plannen actief mee op en voert in sommige gebieden de ruimtelijke ontwikkeling mee uit.

3.5.5 Bestaande situatie



Bestaande situatie Hei- en Boeicopseweg 54-58

— = peilscheiding (schot)

In het plangebied bevindt zich nu een school en een boerderij. De bestaande situatie is als volgt:

- Verharding (gebouwen, wegen, schoolplein: licht- en donkergrijs): 2.554 m²;
- Oppervlaktewater (blauw): 730 m².

Het plangebied (Hei- en Boeicopseweg 54-58 te Hei- en Boeicop, gemeente Zederik) ligt in de polder Neder Boeicop. Het peil voor het gebied ten noorden van de peilscheiding die op onderstaande printscreen is aangegeven betreft NAP minus 0,40/0,55 (zomer/winter). De peilscheiding zelf bestaat uit een (betonnen) schot dat in de sloot is aangebracht. Het noordelijke gebied is agrarisch, de peilen zijn daarop afgestemd. Het water in de sloot stroomt naar de noordelijk gelegen hoofdwatergang, die het overtollige water middels een gemaal uiteindelijk afvoert op het Merwedekanaal.

Het gedeelte tussen de Hei- en Boeicopseweg en de peilscheiding die op de printscreen is aangegeven is een hoogwatervoorziening waarbij het peil gericht is op de bebouwing. Dit peil betreft NAP minus 0,30/0,35 (zomer/winter). De Hei- en Boeicopseweg is zelf dus ook een peilscheiding. De watergang ten noorden van de weg is een hoofdwatergang. Het water wordt door inlaten op peil gehouden en overtollig water kan afstromen in de polder. De peilscheidingen zijn geen formele waterkeringen. Ze zijn wel door de keur beschermd en mogen niet zomaar worden verwijderd of verplaatst.



Blauwe lijn = watergang

Groene lijn = waterscheiding

3.5.6 **Beleid Waterschap Rivierenland**

- Bij meer dan 500 m² toename verharding: per ha extra verhard oppervlak minstens 436 m³ bergingscapaciteit (= voldoen aan de afvoernorm landelijk gebied van 1,5 l/sec./ha). In dit gebied betekent dit 130 m² open water (bij een waterschijf van 0,20 m);
- Bij dempen van watergangen: 100% compensatie;
- Voor het straatpeil een droogleggingsnorm van 1,00 meter en voor het bouwpeil een norm van 1,30 meter;
- Bij nieuwe watergangen zal ook rekening moeten worden gehouden met de bereikbaarheid van de watergangen voor onderhoud, gewenste beschermingszones (onderhoudsstroken en controlestroken), in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten, opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos, etc. Voor watergangen met de A-status is deze beschermingszone doorgaans 4 à 5 meter breed en voor watergangen met de B-status 1 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang;
- Om het hemelwater schoon te houden is het van belang dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen als zink, lood, koper en zacht pvc, als dit in contact kan komen met het hemelwater;
- Schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld hemelwater afkomstig van daken, niet aansluiten op de vuil waterriolering (ambitie 100% afkoppelen). Voor hemelwater van terreinverhardingen is het wenselijk dat dit niet rechtstreeks in het oppervlaktewater wordt geloosd maar afstroomt via een berm / bodempassage of een lamellenfilter;
- Voor de nieuwbouw wordt met betrekking tot de riolering uitgegaan van een duurzaam gescheiden stelsel. Overstortdrempels zullen minimaal op zomerpeil + 30cm.

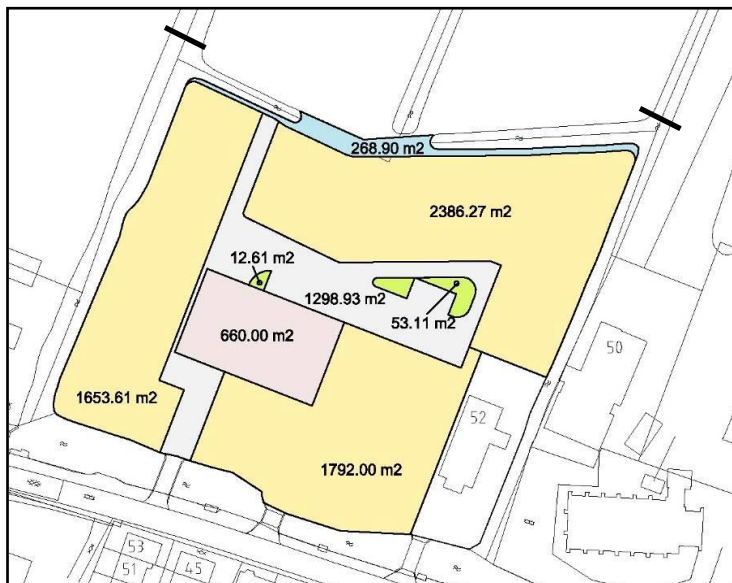
3.5.7 Ontwikkeling



Stedenbouwkundig plan

In dit stedenbouwkundig plan zit circa 3.294 m² verharding (gebouwen, wegen, plein):
1.143 m² aan nieuwe gebouwen (oranje);
192 m² aan bestaande gebouwen (wit, huisnummer 54);
1.959 m² aan wegen en plein (wit en grijs);

Hierbij is het pand nummer 54 meegerekend bij zowel de bestaande als nieuwe situatie (in de nieuwe situatie wordt er een nieuwe tuin omheen gelegd). De kavel van huisnummer 52 valt buiten het plangebied en telt dus voor zowel de huidige als nieuwe situatie niet mee.



Oppervlakken water, verhard en uitgeefbaar in het stedenbouwkundig plan november 2007

— = voorstel nieuwe peilscheiding (schot)

De 'plas' in het noorden van het plangebied (136 m^2) wordt gedempt, of liever gezegd, van vorm veranderd, want deze wordt volledig gecompenseerd in de directe nabijheid (zelfde watergang, er komt circa 269 m^2 voor terug).

In de nieuwe situatie is er circa 999 m^2 open water in het plangebied.

Aan de noordwestzijde wordt het schot van de peilscheiding verplaatst, zodat alle watergangen rond het plan op NAP minus 0,30/0,35 (zomer/winter) (peil Hei- en Boei-copseweg) komen. Hiervoor worden de watergangen ten noorden van het plan met elkaar verbonden evenals de beide weilanden.

Een vergelijking tussen de huidige en nieuwe situatie is als volgt:

| | Verharding (m^2): | Water (m^2): |
|------------------|------------------------------|-------------------------|
| Huidige situatie | 2.554 | 730 |
| Nieuwe situatie: | 3.294 | 999 |
| Totaal: | +740 | + 269 |

Het nieuwe oppervlak water bestaat uit:

- 136 m^2 nieuw water als compensatie voor demping;
- 130 m^2 nieuw water als compensatie toename verharding.

3.5.8 *Reactie Waterschap Rivierenland*

In de brief van 5 december 2007 heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven dat de waterparagraaf voldoet aan de eisen en wensen van het Waterschap en dat de waterparagraaf is opgesteld overeenkomstig de afspraken die tijdens het vooroverleg zijn gemaakt. Het Waterschap geeft daarnaast in de brief aan dat de gemeente Zederik in het kader van de ruimtelijke procedure formeel wateradvies aan het Waterschap dient aan te vragen en dat tevens een ontheffing van de Keur van het Waterschap is vereist. Deze ontheffing is aangevraagd en ontvangen.

3.5.9 *Conclusie*

Het Waterschap heeft aangegeven dat de wateraspecten in de woningbouwontwikkeling voldoende zijn gewaarborgd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal de gemeente een formeel wateradvies aanvragen. De ontheffing van de Keur van het Waterschap is inmiddels ontvangen.

3.6 *Cultuurhistorie en archeologie*

3.6.1 *Inleiding*

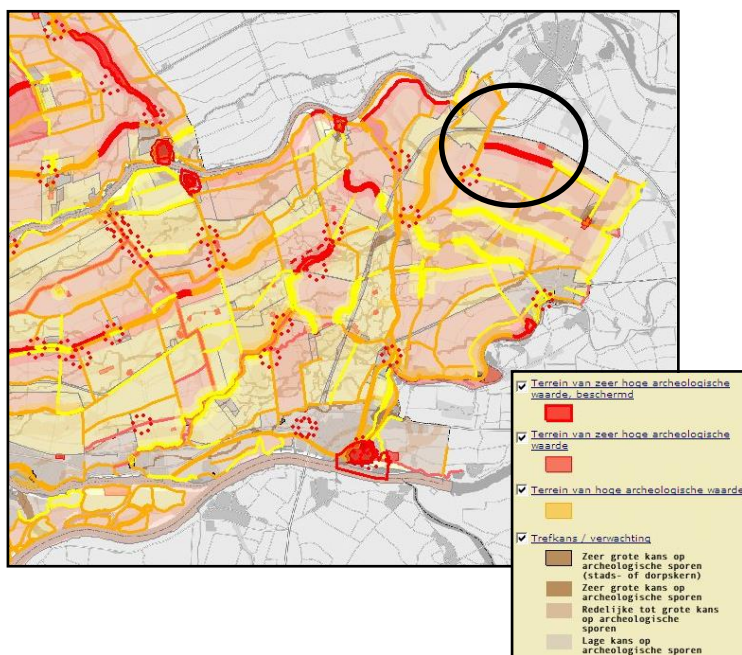
Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Beleid

De nota "Regels voor Ruimte" uit 2005 geeft een archeologisch toetsingskader voor archeologie op provinciaal niveau. De nota zegt over archeologie:

- archeologisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd;
- ter bescherming en beheer van archeologische waarden zoals beschermde archeologische monumenten en terreinen met archeologische waarden volgens de Archeologische Monumentenkaart en/of de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstering van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag;
- in gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

In het kader van het Verdrag van Malta, de wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Nota Regels voor Ruimte is gekeken naar de waarden die op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland voor het projectgebied worden verwacht.



Uitsnede Cultuurhistorisch hoofdstructuur provincie Zuid-Holland met aanduiding Hei- en Boeicop

Uit de Cultuurhistorische hoofdstructuur komt naar voren dat voor het gehele lint van Hei- en Boeicop een zeer hoge archeologische waarde geldt. In dit kader is in 2007 voor het plangebied archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Synthegra Archeologie.

3.6.2 **Locatieonderzoek**

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend voor nederzettingsresten uit de periode Neolithicum – Bronstijd, gebaseerd op de vermoedelijke aanwezigheid van de Kortenhoeven stroomgordel in de ondergrond, en een hoge archeologische verwachtingswaarde met betrekking tot nederzettingsresten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd, gebaseerd op de aanwezig van een historisch bewoningslint.

Het archeologisch verwachtingsmodel is getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen. In het plangebied zijn in totaal 10 handboringen uitgevoerd tot maximaal 4,00 m beneden maaiveld.

Het doel van het archeologisch onderzoek was een antwoord vinden op de volgende vragen:

Wat is de opbouw van de ondergrond en de intactheid van het bodemprofiel binnen het plangebied?

De ondergrond bestaat hoofdzakelijk uit afwisseling van komklei en veenlagen (respectievelijk Formatie van Echteld en Hollandveen Laagpakket, Echteld Formatie). Vanaf een diepte van 1,50 tot 1,90 m zijn plaatselijk fijn zandige afzettingen afwisselend met kleilagen aangetroffen (Echteld Formatie). Deze zijn, gezien de diepteligging, vermoedelijk gevormd door de stroomgordel van Zijderveld. De stroomgordel zelf is niet aangetroffen.

Op de natuurlijke afzettingen bevindt zich tot een 0,25 tot 0,75 m dikke ophoging bestaande uit matig humeuze klei met onder meer baksteen en post-middeleeuws aardewerk. Dit pakket wordt afgedekt door de huidige bouwvoor, die een dikte van 0,20 tot 0,35 m heeft.

Het bodemprofiel is buiten de bebouwde delen van het plangebied intact, met uitzondering van de boring 6, waar een gedempte sloot is aangetroffen.

Zijn er archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig?

In het plangebied is met uitzondering van boring 8 een ophogingspakket aangetroffen. In het onderliggende veen en in de kom- en stroomgordelafzettingen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Wat is de aard en datering van de aangetroffen vindplaatsen?

Het betreft een ophogingspakket, dat waarschijnlijk gerelateerd is aan het bewoningslint van Hei- en Boeicop, waarvan de oorsprong teruggaat tot in de 12^e eeuw. Het aangetroffen vondstmateriaal dateert echter uit de Nieuwe tijd.

Wat is (voor zover bekend) de fysieke kwaliteit van de vindplaatsen?

De fysieke kwaliteit van de vindplaatsen is in de onbebouwde delen van het plangebied redelijk tot goed en in de bebouwde delen van het plangebied (vermoedelijk) matig tot slecht.

Wat is (voor zover bekend) de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaatsen?

De kwaliteit van de vindplaats is niet bekend. De ligging, boven de grondwaterspiegel, heeft negatieve gevolgen voor de conservering van hout en bot. Aardewerk en eventuele sporen zijn wel bewaard gebleven.

Op welke diepte zijn de archeologische resten aangetroffen?

Het ophogingspakket bevindt zich op een diepte van 0,20 tot 0,35 m beneden maai-veld en heeft een dikte van 0,25 tot 0,75 m.

3.6.3 Advies

Op basis van het door Synthegra Archeologie uitgevoerde onderzoek wordt voor het gehele terrein een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van waarderende proefsleuven (IVO-P). Hiertoe dient tenminste 7% van het oppervlak van het plangebied onderzocht te worden. Dit onderzoek dient plaats te vinden vanwege de aanwezigheid van een ophogingspakket, dat vermoedelijk gerelateerd is aan het bewoningslint van Hei- en Boeicop. Bekend is dat de oorsprong van de bewoning in het lint teruggaat tot in de 12^e eeuw. De voornaamste onderzoeksvragen zullen het bepalen van de opbouw van het pakket en de exacte datering ervan en de samenhang met de bewoningsgeschiedenis van het ontginningslint Hei- en Boeicop zijn.

Een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven zal uitgevoerd moeten worden voorafgaand aan de uitvoering van de niet-archeologische grondwerkzaamheden. De proefsleuven zullen tot minimaal de diepte van de geplande werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Voordat een veldonderzoek kan worden uitgevoerd, dient hiervoor een Programma van Eisen (bestek) op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag.

3.6.4 Proefsleuvenonderzoek

Op 13 oktober 2008 is het aanvullende proefsleuvenonderzoek in het plangebied uitgevoerd door Synthegra Archeologie uit Doetinchem. Ten tijde van het proefsleuvenonderzoek zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen, maar is wel gesteld dat “indien in de toekomst graaf- en of bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden op het perceel van huisnummer 54 dan zou het terrein nader onderzocht moeten worden op archeologische waarden”. Op het perceel van huisnummer 54 vinden in het kader van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats. Wel is voor dit perceel een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” opgenomen.

3.6.5 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

3.7 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.7.1 Bereikbaarheid en ontsluiting

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hei- en Boeicopseweg. De Hei- en Boeicopseweg is een 30 km/u-weg en vormt de as waarlangs de kenmerkende lintbebouwing van Hei- en Boeicop is opgezet. In de bestaande situatie zijn er twee bruggen die het plangebied ontsluiten.

Ontwikkeling

De ontsluiting van het plangebied zal na realisatie van de woningen plaatsvinden door middel van een gezamenlijke ontsluitingsweg die aansluit op de Hei- en Boeicopseweg. De aansluiting op de Hei- en Boeicopseweg zal op dezelfde wijze plaatsvinden als in de bestaande situatie. Het perceel Hei- en Boeicopseweg 54 zal zijn eigen ontsluiting op de Hei- en Boeicopseweg blijven behouden. Het aantal verkeersbewegingen naar en van de Hei- en Boeicopseweg ter hoogte van het plangebied zal toenemen. Dit aantal is zodanig laag dat dit geen beperkingen oplevert voor de verkeersdoorstroming van de Hei- en Boeicopseweg.

3.7.2 Parkeren

Bestaande situatie

In de bestaande situatie vindt parkeren plaats op eigen terrein.

Ontwikkeling

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de woningbouw is ook het aspect parkeren meegenomen. Hierbij wordt de volgende parkeernorm gehanteerd:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Dure woningen | 2,2 parkeerplaats; |
| Middeldure woningen | 1,9 parkeerplaats; |
| Goedkope woningen | 1,7 parkeerplaats. |

Doordat er bij dure en middeldure woningen op eigen terrein een garage aanwezig is en er mogelijkheden zijn om op eigen terrein voor de garage te parkeren kan worden uitgegaan van een lagere parkeernorm voor deze woningen. Voor dure en middeldure woningen wordt een parkeernorm van 1,2 voor dure woningen en 0,9 voor middeldure gehanteerd.

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 8 dure woningen, 12 middeldure woningen en 10 goedkope woningen. Hieruit komt het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen naar voren.

| Woningtype | Aantal woningen | Parkeernorm | Benodigd aantal parkeerplaatsen |
|------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| Duur | 8 | 1,2 | 9,2 |
| Middelduur | 12 | 0,9 | 10,8 |
| Goedkoop | 10 | 1,7 | 17 |
| Totaal | | | 37 |

In het plangebied zullen 16 parkeerplaatsen haaks op de weg gerealiseerd. Daarnaast zullen 11 parkeerplaatsen zijdelings langs de weg worden gerealiseerd. Een viertal parkeerplaatsen zal nog los aan de oostzijde van het plangebied worden gerealiseerd omringd door openbaar groen. In totaal zullen er 31 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt er vanuit gegaan dat het maximale aantal woningen dat gebouwd mag worden niet volledig wordt benut. De woningen in het goedkope segment zijn allemaal al gerealiseerd. In het middeldure en dure segment kunnen nog verschuivingen plaatsvinden. Pas als blijkt dat overal de maximale aantallen woningen worden gebouwd zal de gemeente meer dan de nu geplande 31 parkeerplaatsen aanleggen. De ruimte hiervoor is aanwezig op het middenterrein.

Conclusie

Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om aan de verwachting van het aantal te realiseren woningen te voldoen. Mocht blijken dat er meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn dan kunnen deze op het terrein worden gerealiseerd. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

3.8 Economische haalbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met de diverse kosten voor de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie in Hei- en Boeicop alsmede de opbrengsten uit woningen. De exploitatie is sluitend.

3.9 Belangenbescherming

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan zorgt dat de rechtsgelijkheid goed verzorgd is. Gedurende het bestemmingsplanproces hebben belanghebbenden voldoende rechtsbescherming van hun belangen. De maatschappelijke behoefte aan de woningen, waarvan de realisatie mogelijk wordt gemaakt door dit bestemmingsplan, rechtvaardigt het opstellen van een afzonderlijk bestemmingsplan.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

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

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

Die toegekende gebruiksmogelijkheden wordt op de volgende wijze nader ingevuld:

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 regels '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 regel hebben.

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.

4.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding heeft de grond binnen het plangebied meerdere bestemmingen gekregen. Binnen de bestemmingen kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk is de bepaling van de bestemming opgenomen. In de bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Het artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregel ook in andere artikelen 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. Onder de algemene regels zijn de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene procedureregels aangegeven.

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

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen die allen kenmerkend zijn voor een kleinschalige woningbouwplan en voortkomen uit het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van het plangebied. Tevens is een dubbelbestemming ten behoeve voor de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen.

Bestemming "Tuin"

Deze bestemming betreft in principe, niet openbare gronden (deze hebben de bestemming "Groen"), die "Tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. De maatvoering van de erfafscheidingen is gebaseerd op de maatvoering van erfafscheidingen uit de tuinen van omliggende percelen langs de Hei- en Boeicopseweg. Overkappingen zijn alleen toegestaan achter de voorgevel.

Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

De gronden die ten dienste staan van de afwikkeling van het verkeer of dienst doen als parkeerplaats en speel- en verblijfsplek zijn bestemd tot "Verkeer - Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming is het voormalig schoolplein gelegen dat dienst doet als speel- en verblijfsplek. Tevens is het realiseren van straatverlichting mogelijk binnen deze bestemming.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding zijn bestemd tot "water". Ook de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de waterhuishouding, en bruggen vallen onder deze bestemming.

Bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich de woningen bevinden.

Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Het aantal toegestane woningen bedraagt in totaal 30. Daarmee is het realiseren van extra woningen niet mogelijk. Wel is getracht om een flexibele situering van de woningen mogelijk te maken, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp leidend blijft. Dit is gedaan door grotere bouwvlakken met een maximaal aantal woningen op de verbeelding op te nemen. Verder zijn de maatvoeringen uit het stedenbouwkundig ontwerp, zoals de afstanden tot naastgelegen percelen en de maximale voorgevelbreedte, vastgelegd in de regels.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Garages worden niet specifiek benoemd in de regels. Een garage binnen de woonbestemming is dan ook niet meer dan een bij-, uit-, of aanbouw of overkapping bij een woning. Daarvoor gelden dan ook dezelfde bouwregels. De regels zijn zodanig dat garages alleen gerealiseerd kunnen worden bij vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen. Voor alle bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en bedrijven gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is.

Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"

Deze dubbelbestemming is voor het perceel Hei- en Boeicopseweg 54 van toepassing. Het is van toepassing op het deel van het plangebied waar een archeologische verwachtingskans geldt. Grondverstorende werkzaamheden zijn hier niet toegestaan. Indien wordt aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan is het verlenen van een ontheffing mogelijk.

5 De procedure

5.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om inspraak te verlenen, waarbij een termijn van inzage van 6 weken gevolgd dient te worden op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. In bijlage 1 van deze toelichting zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 maart 2013 tot en met 3 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.6 Wro. In bijlage 2 zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien.