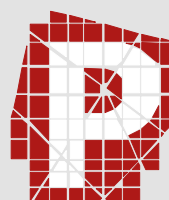


Bestemmingsplan

Heicopperweg 40

Gemeente Vijfheerenlanden



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1961.BPLXHeicopperweg40-VA01

Datum: 13 december 2019

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19024

Opdrachtgever: Langerak Teken- & Adviesbureau



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	12
4.1	Bedrijven en milieuzonering	12
4.2	Geluidhinder	13
4.3	Ecologie	14
4.4	Bodem	15
4.5	Luchtkwaliteit	15
4.6	Externe Veiligheid	16
4.7	Archeologie	18
4.8	Waterhuishouding	19
4.9	Verkeer en parkeren	21
5	Juridische planbeschrijving	22
5.1	Plansystematiek	22
5.2	Opzet van de regels	22
5.3	De bestemmingen	23
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De planlocatie inclusief de woning is in het verleden onderdeel geweest van het agrarische bedrijf wat op de locatie Heicopperweg 40-42 te Lexmond actief was. In 1979 is de actieve agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Vanaf die periode zijn de eigenaren zich meer gaan richten op de nevenactiviteit camping en is dit in de loop van de jaren 80 uitgegroeid tot de hoofdactiviteit.

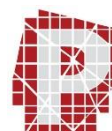
In 1991 hebben de huidige eigenaren de woning aangekocht. De huidige eigenaren hebben geen functionele binding met het bedrijf. Het feitelijk gebruik van het perceel is sinds 1991 dan ook al wonen. In het door de voormalige gemeente Zederik vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 1997 en Buitengebied 2013 is de betreffende woning niet als wonen bestemd. De woning heeft de bestemming recreatie gekregen. Nu de woning verkocht wordt, is er aan het licht gekomen dat de betreffende woning niet is voorzien van de juiste bestemming. Hierover zijn eigenaren in overleg getreden met gemeente. Op 18 december 2018 heeft de gemeente Zederik, opgegaan in de gemeente Vijfheerenlanden, de principebereidheid uitgesproken om het bestemmingsplan voor de bestaande woning van dhr. en mevr. Van Dijk te wijzigen naar een woonbestemming onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt door de gewenste bestemmingswijziging.

Om de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling een toetsbare herziening van het bestemmingsplan ingediend moet worden. Voor de bestemmingswijziging is in het vigerende bestemmingsplan geen binnenplanse wijziging opgenomen. Daarom betreft dit een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de projectlocatie.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente en hogere overheden. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

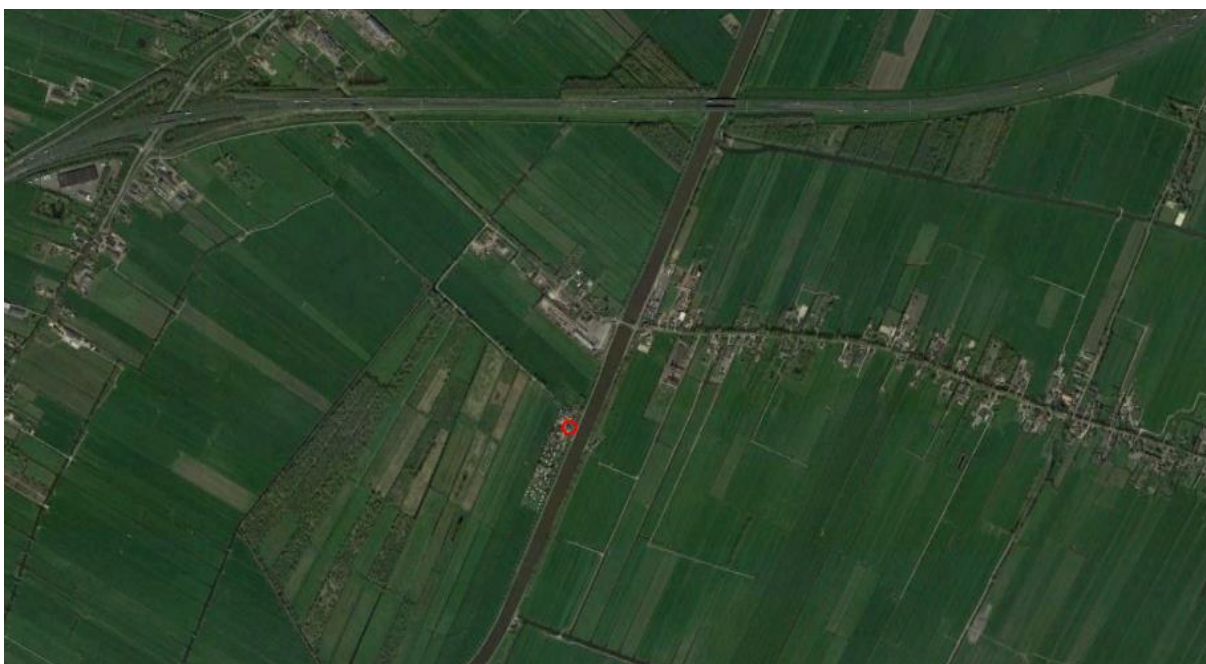
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Heicopperweg 40 langs het Merwedekanaal. Het plangebied was onderdeel van het agrarisch perceel dat een camping is geworden. Aan de zuid- en westzijde ligt de camping. Aan de noordzijde nog schuren behorende bij de camping en aan de oostzijde ligt het kanaal. Ten noorden van het plangebied op ca 1 km ligt de Rijksweg de A27.



Luchtfoto met plangebied in omgeving, plangebied in rode cirkel. (bron: google Earth).



Luchtfoto met globale plangrens (bron: google Earth).



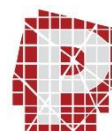
2.2 Beschrijving plan

Het plan betreft het herbestemmen van een bedrijfswoning behorende bij een camping naar wonen. De Recreatieve bestemming zal wijzigen naar de bestemming Wonen. Er worden geen fysieke maatregelen doorgevoerd. Er wordt geen bebouwing gesloopt, watergangen vergraven of bomen gekapt. Als onderdeel van een bestemmingsplan is een nadere milieutechnische verantwoording van de haalbaarheid van het plan vereist. In hoofdstuk vier wordt hier nader op ingegaan. Hier wordt ook toegelicht wat de gevolgen zijn van het inpassen van een gevoelige woonbestemming in de omgeving.





Foto Heicopperweg 40 (bron: Langerak Teken & Adviesbureau)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk een aantal nationale belangen (vastgelegd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)). Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het herbestemmen van een bedrijfswoning met een recreatieve bestemming naar een reguliere woning met de bestemming Wonen. Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Vanuit de SVIR zijn geen directe voorwaarden van toepassing op het plan, tevens ontstaat er geen directe strijdigheid met het nationale beleid.

De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend plan niet van toepassing. De ladder schrijft voor dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte gemotiveerd moet worden en in het geval dat de stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied plaatsvindt dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied opgelost kan worden.

De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is (conform de Bro): *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Voorts is op basis van jurisprudentie nader gedefinieerd bij welk aantal er sprake is van een woningbouwlocatie dat aangemerkt kan worden als stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de ABRvS 18 november 2015, is geconcludeerd dat bij 12 woningen



of meer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft dus geen stedelijke ontwikkeling volgens de Bro aangezien het om één woning gaat. Het plan is dan ook niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

De gemeente Vijfheerenlanden is per 1 januari 2019 onderdeel geworden van de provincie Utrecht. Voorheen waren de gemeenten die nu de gemeente Vijfheerenlanden vormen grotendeels onderdeel van de provincie Zuid-Holland. Er is bestuurlijk afgesproken dat voor de gemeente Vijfheerenlanden nog twee jaar het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland gevolgd wordt. Onderstaand is daarom het provinciale beleid van Zuid-Holland aangehaald.

3.2.1 De omgevingsvisie en verordening

Per 1 april 2019 is een nieuwe omgevingsvisie en verordening in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Omdat het beleid inhoudelijk niet gewijzigd is en de nieuwe visie en verordening niet opgesteld is voor de gemeente Vijfheerenlanden wordt onderstaand het oude beleid, de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit aangehaald. Inhoudelijk is dit beleid nog van toepassing op de planlocatie. Voor de toetsing aan de verordening is wel de provinciale verordening van 1 april 2019 gebruikt.

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat als nieuwe sturingsfilosofie o.a. ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij maatschappelijke vragen en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Tegelijk met de omgevingsvisie heeft de provincie ook de provinciale verordening vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de omgevingsvisie. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de verordening daarom onder meer regels opgenomen over stedelijke ontwikkelingen, kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen



Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het herbestemmen van een bedrijfswoning met een recreatieve bestemming naar een reguliere woning met de bestemming Wonen.

Het bebouwingsvolume wijzigt niet als gevolg van het plan. De situering van de nieuwe woning ten opzichte van de openbare weg blijft gelijk. Het plan sluit dan ook aan op de bebouwingsintensiteit in het gebied. Het betreft het herbestemmen van een woning. Regionale afstemming is dan ook niet vereist. In de verordening stelt de provincie dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen ingaat op de ladder duurzame verstedelijking. Het gaat hier echter om het herbestemmen en niet om een nieuwe ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Er vloeien geen overige voorwaarden voort uit de provinciale verordening. Gezien bovenstaande is het plan niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio een de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied. De visie benadrukt daarbij het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft beperkt raakvlak met de visie. De woonfunctie op de locatie blijft behouden enkel de bestemming wijzigt van bedrijfswoning – Recreatie naar Wonen. De woning blijft geheel behouden en daarmee blijft de situering en bebouwingsintensiteit gelijk. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan het bijzondere cultuurhistorische landschap. Verder zijn er geen overige randvoorwaarden van toepassing op het plan vanuit de visie.

3.3.2 Woonvisie gemeente Zederik

De gemeente Zederik, dat opgegaan is in de gemeente Vijfheerenlanden, wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, woningen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners, staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd. Momenteel zijn er belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing en daling van de huishoudomvang), waardoor de gemeente Zederik in 2015 de woonvisie Zederik 2015-2018 heeft vastgesteld. De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen: Behoeft aan extra goedkope koopwoningen, middeldure en sociale huurwoningen. Relatief weinig appartementen en seniorenwoningen aanwezig in de gemeente;
- Betaalbaarheid woningaanbod: Betaalbaarheid is ondanks relatief goede balans tussen prijs en inkomen in Zederik een aandachtspunt.
- Voldoende woningen plannen: Voorzien in de behoefte door kleinschalige woningbouwprojecten.
- Leefbaarheid: De kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte;



- Levensloopbestendig en duurzaam: Renoveren van woningen ten behoeve van de bevordering van zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking (duurzaam en levensloopbestendig maken).

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het herbestemmen van de woning. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Omdat het feitelijk gebruik reeds wonen is, zijn de uitgangspunten niet relevant voor het plan. Het bestemmingsplan is niet strijdig en vormt geen belemmering voor de uitvoering van de visie.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' en van de gemeente Vijfheerenlanden. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 19-11-2018. Voor de locatie geldt de enkelbestemming Recreatie. Daarnaast geldt tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3' niet getoond op onderstaande afbeelding.



uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zederik met globale plangrens

Planspecifiek

Voorliggend plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hier in.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de noord- en noordwestzijde enkele bedrijven gelegen, ten noordoosten een agrarisch bedrijf en aansluitend op het plangebied een camping.

Als maximale richtafstand tussen agrarische bedrijven en gevoelige bestemmingen, zoals de woonbestemming, dient 200 meter aangehouden te worden. De afstand vanaf de plangrens tot aan het bouwvlak van het agrarisch afstand bedraagt ca. 215 meter. Het agrarisch bedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijf met de nadere aanduiding '*specifieke vorm van bedrijf - productie van hout- en plaatmateriaal*'. Ter plaatse van de bestemming zijn op basis van het bestemmingsplan bedrijven met de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor geldt een aan te houden afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter. De afstand van de plangrens tot de bedrijfsbestemmingsgrens bedraagt ca. 185 meter. De nadere aanduiding productie van hout- en plaatmateriaal kan een grotere milieuhinder veroorzaken en daarmee een grotere afstand tot gevoelige bestemmingen vereisen. Hiervoor geldt echter dat direct aangrenzend aan de bedrijfsbestemming al woningen met de woonbestemming zijn toegestaan. Deze vormen daarmee al een grotere belemmering dan de voorgenomen bestemmingswijziging in dit plan. De nadere aanduiding vormt daarmee geen extra belemmering. Dezelfde uitleg geldt ook voor de twee bedrijven verder ten noordwesten gelegen van de planlocatie.

Direct aan het betreffende perceel grenst de camping. Op basis van de VNG wordt als richtafstand een afstand van 50 m geadviseerd tussen een geluidgevoelig object en een kampeerterrein met keuken. Hierbij is de maatgevende hinder het geluid.

Op 16 mei 2019 is de camping bezocht. De camping ontleent haar aantrekkingskracht aan de rust en de ruimte in de omgeving wat een navenant type gasten aantrekt, zodat geen sprake is van overlast van de camping. De camping ligt binnen het stiltegebied Vijfheerenlanden. Er is op de camping geen keuken, kantine, zwembad, buitenspeelplaats etc. aanwezig. In de directe omgeving van de betreffende woning bevinden zich een aantal recreatiewoningen en een aantal schuren.



De enige aangetroffen relevante geluidsbronnen zijn:

1. de verkeersbewegingen van de kampeerders en bewoners van de recreatiewoningen: Dit betreffen allen personenauto's.
2. de afvalinzameling: deze vindt binnen de dagperiode plaats. De bakken bevinden zich nabij de toegang van de camping op meer dan 50 meter vanaf de betreffende woning.
3. Het bijvullen van de gastank: dit vindt periodiek plaats binnen de dagperiode. De opstelling van de gastanks bevinden zich nabij de toegang van de camping op meer dan 50 meter vanaf de betreffende woning. De toegang van de camping bevindt zich op meer dan 60 meter afstand van de betreffende woning.

Aan de hand van het vigerende bestemmingsplan is tevens beoordeeld of er binnen de voorschriften nog uitbreidingsmogelijkheden voor de camping zijn.

Binnen het huidige bestemmingsplan heeft de camping de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie, met als functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – 2. De bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, zijn volledig benut. Binnen de voorschriften is horeca i.c.m. dagrecreatie niet toegestaan.

Conclusie

Het wijzigen van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de directe omgeving omdat deze op ruime afstand van de locatie zijn gelegen en reeds andere gevoelige functies dichterbij hebben die al een belemmering vormen.

Wat betreft de afstand tussen het woonperceel en de camping is het aannemelijk dat het geluid van de camping geen negatieve gevolgen zal hebben voor het akoestisch klimaat op het betreffende woonperceel. Dit wordt versterkt door de aard van de camping en de ligging in het stiltegebied. Er is sprake van een recreatieve woonomgeving met een bijbehorend geluidsniveau. Het uitvoeren van geluidsmetingen zijn derhalve achterwege gebleven omdat er geen relevante geluidsbronnen te meten zijn.

Met de eigenaar van de camping is over de nieuwe bestemming wonen gesproken in relatie tot eventuele toekomstplannen en de huidige mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Tijdens dit gesprek heeft de campingeigenaar aangegeven dat het wijzigen van de bestemming geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige exploitatie en ook niet bezwaarlijk is voor toekomstige ontwikkelmogelijkheden van de camping.

Het wijzigen van de bestemming van woonperceel Heicopperweg 40 Lexmond naar een woonbestemming is derhalve niet bezwaarlijk voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het herbestemmen van de woning. De plek van de woning wijzigt niet. De geluidsnormen ten aanzien van verkeerslawaai van een recreatieve bedrijfswoning en een burgerwoning zijn gelijk. Formeel is daarom geen onderzoek nodig op basis van de wet Geluidhinder. Over dit onderwerp is overleg met de milieudienst gevoerd en op basis van het overleg is onderstaande aanvullende motivatie opgenomen.



De planlocatie ligt binnen de geluidzone van de Heicopperweg. De Heicopperweg is een 60km/h weg buiten de bebouwde kom. De geluidzone van een tweebaansweg buiten de bebouwde kom is 250 meter, aan weerszijden van de weg. De A27 heeft ook een geluidzone van 400 meter. Maar het plangebied ligt op ruim 900 meter vanaf de A27. De geluidhinder van deze weg hoeft vanuit de Wet geluidhinder dan ook niet beoordeeld te worden.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming bedraagt 48 dB (art. 82 lid 1 van de Wet geluidhinder). Van de berekende geluidbelasting op die gevel mag, alvorens getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder nog 5 dB worden afgetrokken wegens het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g van de Wet geluidhinder). Deze aftrek geldt voor gezonde wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur.

Om de te verwachte geluidbelasting uit te rekenen moet de verkeersintensiteit van de Heicopperweg bekend zijn. Hierover is overleg geweest met de gemeente:

'De Heicopperweg ten westen van het Merwedekanaal is inderdaad ingeschat als zijnde een weg met lage intensiteiten en qua functie in relatie tot de gedetailleerdheid van de RVMK niet wenselijk om op te nemen. Het verkeersmodel kan op het detailniveau van een RVMK op een dergelijke weg geen juiste intensiteiten berekenen. Er zitten nauwelijks woningen/bedrijven aan de weg alleen genoemde woning en een camping. De camping zal in het zomerseizoen natuurlijk wel wat autoritten genereren maar in de winter verwachten we niet dat er meer dan 100 mvt/etmaal zullen rijden (meer fietspad). Het verlengde in noordelijke richting is trouwens ook fietspad aan de westzijde (deze zit trouwens wel in het model, maar heeft zoals verwacht 0 intensiteit). Aan de zuidkant ook, dus doorgaand verkeer is ook niet mogelijk.

Gezien de lage intensiteit van het verkeer op de Heicopperweg zal het verkeerslawaai naar alle waarschijnlijkheid de voorkeursgrenswaarden niet overschrijden. Een akoestisch onderzoek met intensiteiten die op 0 gezet zijn levert dan ook geen toegevoegde waarde. Gesteld kan worden dat het aspect verkeerslawaai geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

Ten aanzien van geluidhinder als gevolg van activiteiten van derden (industrielawaai) wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf. Bij het onderdeel bedrijven en milieuzonering wordt geluidhinder meegewogen.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voorliggend plan betreft het herbestemmen van de woning. Voor voorliggend plan hoeven watergangen gedempt te worden, bomen gekapt, bosschages verwijderd en of bebouwing gesloopt te worden. Nader onderzoek naar ecologie is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.



4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Bepaald moet worden of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik. Het gebruik van de gronden wijzigt niet omdat deze reeds voor wonen gebruikt worden. Bodemonderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

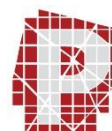
Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de sloop en nieuwbouw van één woning in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.





Concentratie stikstof, plangebied nabij zwarte pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij zwarte pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij zwarte pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige 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 deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).



Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Nabij het plangebied liggen geen buisleidingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen, Bevi inrichtingen of inrichtingen met een externe veiligheidsrisico voor de omgeving. Op 980 meter ligt de A27. Over deze route worden gevaarlijke stoffen vervoert. Voor voorliggend plan zal als gevolg van het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar reguliere woning het aantal mensen in het plangebied niet toenemen. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor het groepsrisico van de A27. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie

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

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. In het vigerende bestemmingsplan is voor de planlocatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voorliggend plan betreft enkel het herbestemmen van de bedrijfswoning met de bestemming Recreatief naar Wonen. Hiervoor zal de ondergrond niet geroerd worden. Nader onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.



4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die



betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe.

Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelpakket.

Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Planspecifiek

De effecten van het onderhavig plan op de waterhuishouding zijn zeer beperkt.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak wijzigt niet als gevolg van het plan.

Vuilwater

Het vuilwaterafvoer dat het terrein verlaat, de riolering, wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Materialen

Het plan houdt geen wijziging van gebruik van materialen in.

Waterkering

Langs het merwedekanaal ligt de waterkering. De waterkering is in eigendom en beheer van het waterschap. De teen van de kering grenst tot aan het plangebied. De beschermingszone van de kering loopt tot in het plangebied. In de verbeelding is de beschermingszone opgenomen. In de regels zijn ook de voorwaarden vanuit het waterschap die gelden in deze zone opgenomen.



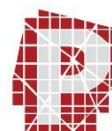
4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

De Heicopperweg is geschikt om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Er is geen toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het plan omdat het enkel het herbestemmen van de woning betreft. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te lossen.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Heicopperweg 40' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bestemming bedrijf, met woning en bijgebouwen binnen een bouwvlak. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht met het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de woning op de planlocatie mogelijk te maken. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3

Het bestemmingsplan bevat tevens de dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Het bestemmingsplan bevat tevens de dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de waterkering nabij het plangebied. Door de dubbelbestemming wordt de regelgeving van het waterschap expliciet benoemt om goede afstemming te regelen en strijdigheid te voorkomen. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Zederik.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Het plan heeft tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb van donderdag 24 oktober 2019 tot en met woensdag 4 december 2019 ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

