





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

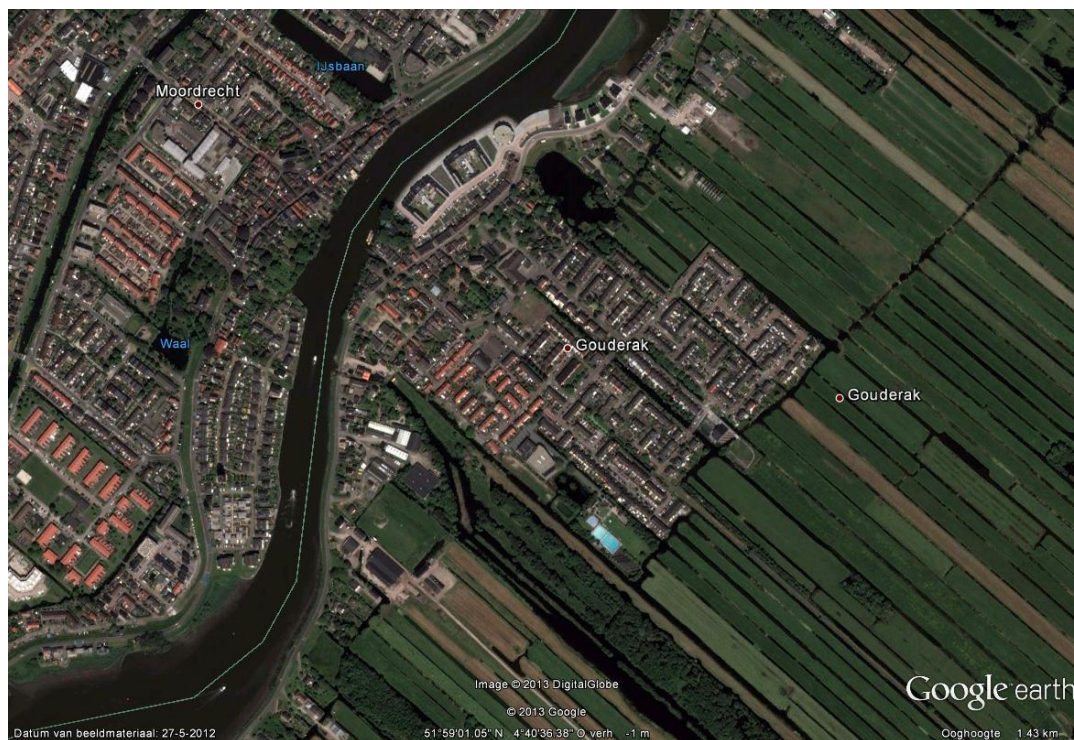
E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doel van het plan	5
1.4	Vigerende ruimtelijke plannen	5
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Beschrijving ruimtelijke structuur	7
2.2	Beschrijving functionele structuur	7
2.3	Relatie met centrumplan Gouderak	8
2.4	Beschrijving plangebied	9
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Programma	10
3.2	Stedenbouwkundige inpassing	11
3.3	Verkeerskundige aspecten	12
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Bodemkwaliteit	19
5.2	Water	19
5.3	Luchtkwaliteit	23
5.4	Geluid	24
5.5	Bedrijven en milieuzonering	25
5.6	Externe veiligheid	25
5.7	Flora en fauna	27
5.8	Archeologie	32
5.9	Cultuurhistorie	35
5.10	Parkeren	36
6.	Juridische aspecten	39
6.1	Planvorm	39
6.2	SVBP 2012	39
6.3	Toelichting op de bestemmingen	40
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

1. Quick scan Flora en Fauna (Aeres Milieu ism Faunaconsult, AMI 0508, 16 juni 2011);
2. Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 3a (EMN, rapportnummer 11X6145.001, 6 april 2011);
3. Waterparagraaf (Aeres Milieu, 22 juni 2011, projectnummer AMI 0508);
4. Archeologisch onderzoek (ArcheoMedia, A08-073-I, 30 juni 2008);

5. Vleermuizen- en vogelnestenonderzoek (Aeres Milieu ism Faunaconsult, AMI 1215, 11 januari 2012);



Figuur 2: Ligging in groter verband



Figuur 1: Plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de bouw van een verenigingsgebouw voor de Hervormde Gemeente te Gouderak. Het verenigingsgebouw voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en is aan vernieuwing toe. Het nieuwe verenigingsgebouw is gepland ter hoogte van het huidige verenigingsgebouw en is op ongeveer dezelfde manier georiënteerd. De drie woningen uit het centrumplan Gouderak, die hier waren gepland, komen te vervallen. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van deze plek staat centraal. Om dit te bereiken zal het verenigingsgebouw aansluiten op de massa en uitstraling van de woningen die hier waren voorgenomen.

De bouw van een verenigingsgebouw is in strijd met de verleende projectomgevingsvergunning nieuwbouw Gouderak Centrum, die ter plaatse voorziet in drie woningen. Voor de bouw van een verenigingsgebouw is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Deze locatie ligt in het historische gedeelte van Gouderak tussen de Dorpsstraat en de kerk. Het plangebied ligt aan de Kerkstraat 3a in het centrum van Gouderak en wordt als volgt begrensd:

- door het plein rondom het kerkgebouw aan de westzijde;
- door de woningen langs de Dorpsstraat aan de noordzijde;
- door de woningen van het centrumplan Gouderak aan de oostzijde;
- door een watergang aan de zuidzijde (grenzend aan winkelcentrum).

1.3 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bouw van een verenigingsgebouw voor de Hervormde Gemeente Gouderak juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het beoogde bouwplan past binnen voorliggend bestemmingsplan. Het planologisch regime is afgestemd op de mogelijkheden van de maatschappelijke bestemming uit het omliggende, geldende bestemmingsplan Kern Gouderak.

1.4 Vigerende ruimtelijke plannen

Op de betreffende gronden geldt de projectomgevingsvergunning nieuwbouw Gouderak Centrum – (besluit 10 april 2012), die op de locatie voorziet in drie woningen. Hier is een verenigingsgebouw voor een religieuze instelling niet toegestaan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld.

- Toelichting: In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken opgenomen.

1.6 Leeswijzer

In de toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee de bestaande situatie beschreven. De toekomstige situatie komt aan bod in hoofdstuk drie. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in hoofdstuk zes en zeven de juridische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Beschrijving ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de zone tussen de Dorpsstraat en de Langerol / Kranepoort. In dit gebied heeft de openbare ruimte, net als in de zone van de Dorpsstraat, een hoge belevingswaarde en een sterke eigen identiteit. De bebouwing en de buitenruimte hebben echter met hun veelvormigheid een meer informeel karakter. Midden in de kern ligt hier een fijnmazig patroon van enkele straatjes, stegen en pleintjes. Het omliggende gebied functioneert als een centrumgebied. De meeste voorzieningen liggen binnen of in de nabijheid van de “ring” (rondje Dorpsstraat, Essendreef, Lange Rol). Het gebied is daardoor in functioneel opzicht gevarieerd met enkele horecabedrijven, winkels en maatschappelijke voorzieningen verspreid tussen de woonfunctie. De variatie in woningtypen is beperkt.



Figuur 3: luchtfoto plangebied

2.2 Beschrijving functionele structuur

Bedrijven en detailhandel

In het centrumgebied en aan de Dorpsstraat is sprake van functiemenging waarbij een mix plaatsvindt van woon-, detailhandel- en maatschappelijke functies. Voor het garanderen van een goed woonmilieu zijn in de omgeving van het plangebied alleen bedrijven mogelijk die passen in de woonomgeving (milieucategorie 1 en 2). Veel Gouderakse bedrijven hebben van oudsher een sterke binding met het dorp. Geconcentreerd aan de Kranepoort en Langerol bevinden zich de meeste detailhandelsvoorzieningen.

Voorzieningen

Gouderak beschikt over een redelijk aanbod van voorzieningen waaronder enkele basisvoorzieningen zoals medische voorzieningen, twee basisscholen, peuterspeelzaal, zwembad en sociaal-culturele voorzieningen. Voor grootschaliger voorzieningen is de oriëntatie vooral gericht op het nabijgelegen Gouda. Enkele jaren geleden is het Multifunctioneel gebouw Gouderak gerealiseerd en in gebruik genomen. Hierin is plaats voor twee scholen (De Kranepoort en De School

met de Bijbel), een peuterspeelzaal, een bibliotheek en een gymzaal. In april en juni 2012 zijn omgevingsvergunningen verleend voor het Thomashuis en de Herbergier waarin zorgwoningen voor specifieke doelgroepen komen.

Verkeer

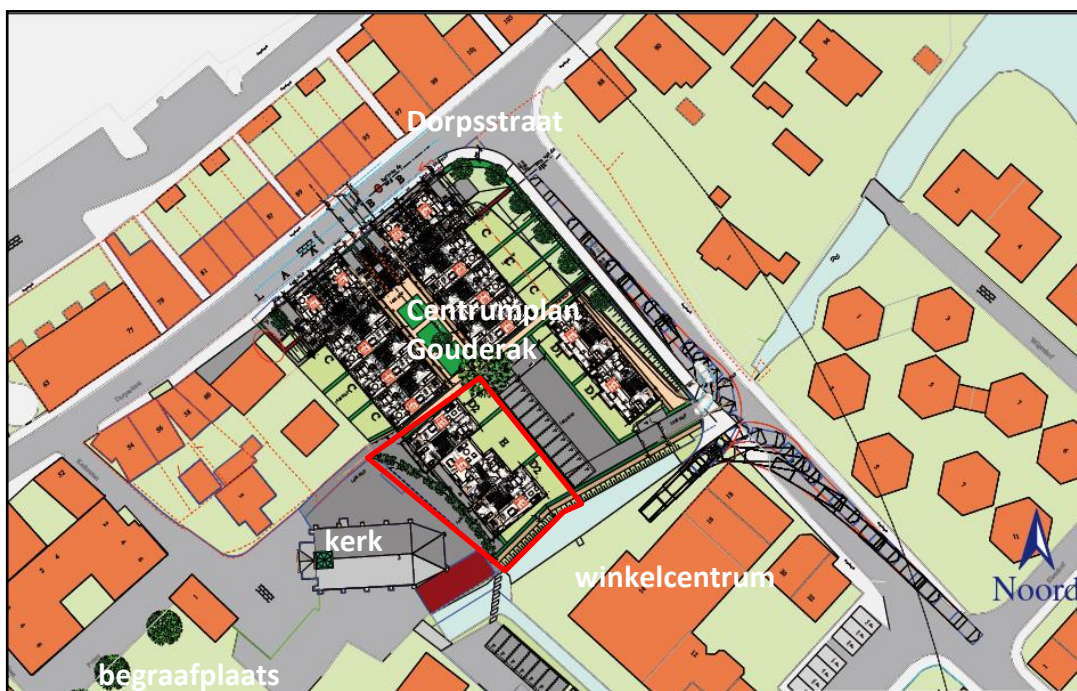
De externe ontsluiting van Gouderak vindt volledig vanaf de Dorpsstraat plaats. Deze “gebiedsontsluitingsweg” valt samen met de dijk en het krappe historisch centrum. Deze opbouw van de regionale wegenstructuur voldoet weliswaar niet aan de huidige en toekomstige verkeerskundige eisen, maar kan zonder ingrijpende structurele maatregelen niet worden verbeterd.

Groen en Water

In de groen- en waterstructuur zijn enkele elementen van de oorspronkelijke verkaveling terug te vinden. Het zijn veelal lijnstructuren waaruit de oorspronkelijke verkavelingsstructuur te herleiden is. Het Wiel en omliggend groen vormt een belangrijk onderdeel van deze groenstructuur. Ten zuiden van het plangebied loopt door het de woonkern parallel aan de dijk een oude wetering, die op sommige plaatsen smal en hard begrensd is. De omgeving rondom de begraafplaats is groen ingericht.

2.3 Relatie met centrumplan Gouderak

Op 10 april 2012 is aan Woningstichting Gouderak een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor de sloop van de bestaande bebouwing en het oprichten van vijftien woningen op de centrumlocatie. Het bijbehorende bouwplan voorziet o.a. in de sloop van het bestaande verenigingsgebouw, bouw van drie woningen ter plaatse van dit verenigingsgebouw en de oprichting van een nieuw verenigingsgebouw achter het Dr. Boumanhuis. Woningstichting Gouderak en Hervormde Gemeente Gouderak zijn een vaststellingsovereenkomst (d.d. 16 februari 2013) aangegaan. Op grond van deze overeenkomst wordt de grond niet overgedragen aan Woningstichting Gouderak en komen de hier geplande woningen te vervallen. In plaats daarvan komt een nieuw verenigingsgebouw. De gemeente Ouderkerk heeft op 21 oktober 2014 besloten om de omgevingsvergunning voor de drie woningen en het verenigingsgebouw achter het Dr. Boumanhuis in te trekken.



Figuur 4: Situatietekening omgevingsvergunning Gouderak Centrum – Centrumlocatie (perceel Hervormde Gemeente Gouderak in rood aangegeven)

2.4 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt tussen het nieuwbouwplan van de centrumlocatie, een watergang en de kerk met aanbouw. Op de gronden ligt het huidige verenigingsgebouw Het Baken dat ten dienste staat van de naastgelegen kerk. De betrokken gronden zijn in eigendom van de Hervormde Gemeente Gouderak. Tussen het kerkgebouw en het verenigingsgebouw ligt een langgerekte pleinruimte. Grenzend aan de oostgevel van het verenigingsgebouw ligt bijbehorend erf ingericht als tuin. Aan de noordzijde loopt de Kerkstraat dat min of meer het karakter heeft van een pad richting de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat. Ook vormt het een verbinding tussen de Essendreef en het gebied rondom de kerk en begraafplaats. Rondom het plangebied lopen diverse straatjes en paden in een fijnmazig patroon.



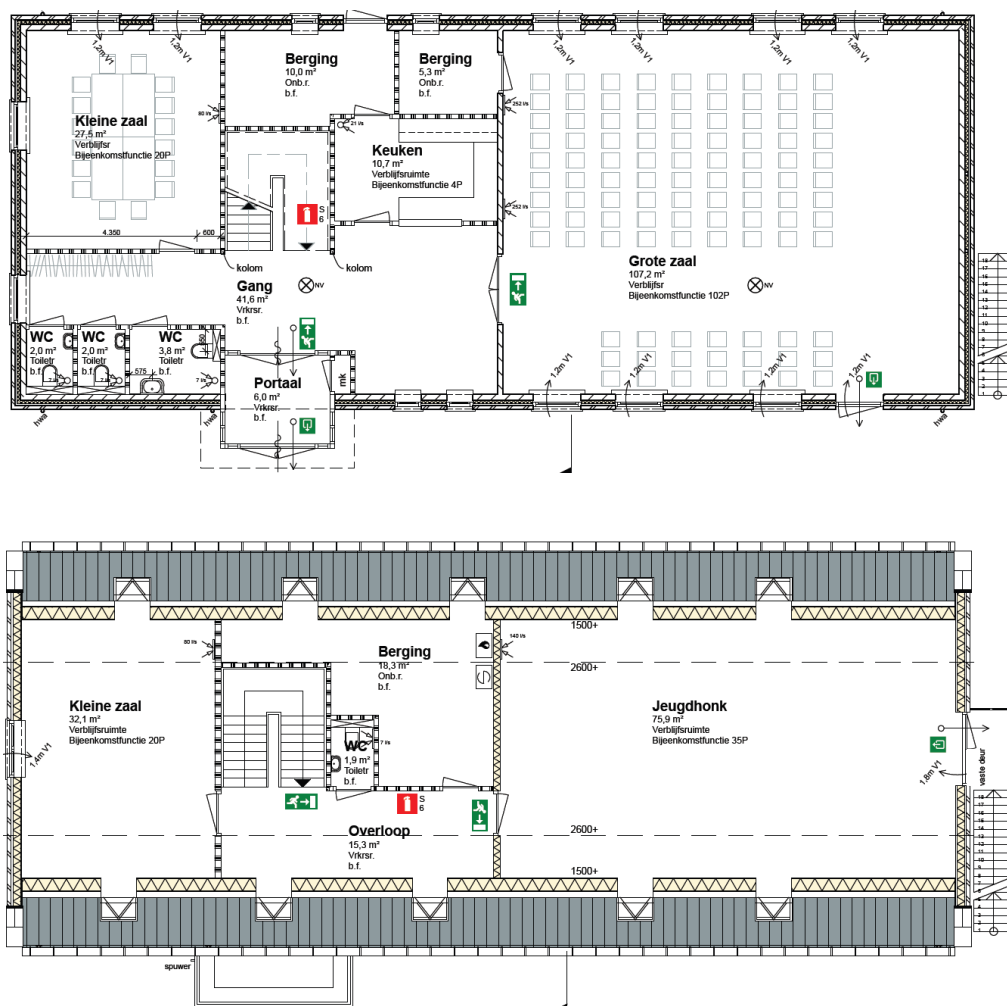
Figuur 5: huidige aanblik Het Baken

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Programma

Het bouwplan bestaat uit een verenigingsgebouw met een herinrichting van de ruimte direct eromheen. Het verenigingsgebouw Het Baken (dat wordt beheerd door de stichting ‘Het Baken’) gaat onderdak bieden aan alle vorm van kerkenwerk van de Hervormde Gemeente te Goudarak. Daarnaast zijn er andere vaste gebruikers, waaronder bijvoorbeeld de koren. Tenslotte wordt het gebouw regelmatig verhuurd voor allerlei vergaderingen, verjaardagen en jubilea, alsmede voor condoleancebezoeken en begrafenissen.

Het nieuwe verenigingsgebouw is zodoende bedoeld voor gebruik ten behoeve van verblijfsruimte en bijeenkomstfunctie en bestaat op de begane vloer uit een grote en kleine zaal, wc's, bergingen (x2) en een keuken. De entree ligt zoveel mogelijk noordelijk, zodat deze zo goed mogelijk is gesitueerd ten opzichte van de pleinruimte ervoor. Via de entree komt men in de centrale gang. Eén van de bergingen is te bereiken via een pad dat achter het gebouw loopt. De eerste verdieping wordt bereikt via een trap die centraal ligt ten opzichte van deze hal. Op de eerste verdieping is ruimte voor een jeugdhonk, een kleine zaal met berging, wc en overloop. Ook is aan buitenzijde van de zuidgevel van de eerste verdieping voorzien in een nooduitgang in de vorm van een rechte trap.

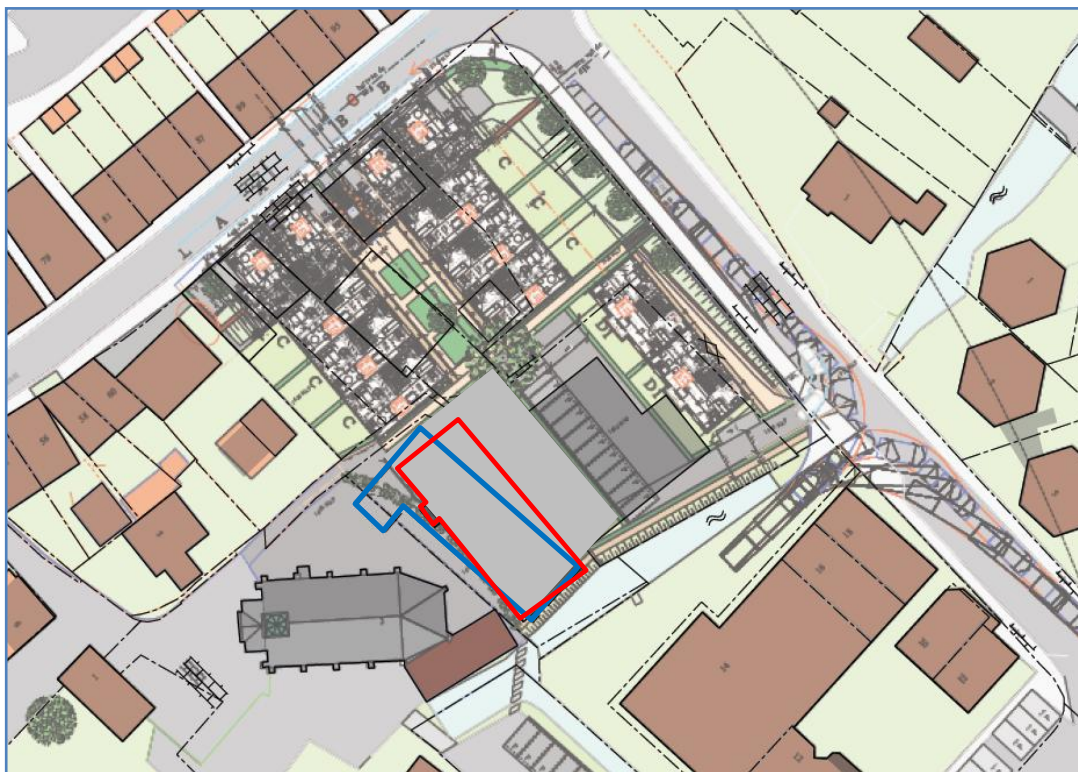


Figuur 5: Plattegrond begane grond (boven) en eerste verdieping (beneden)

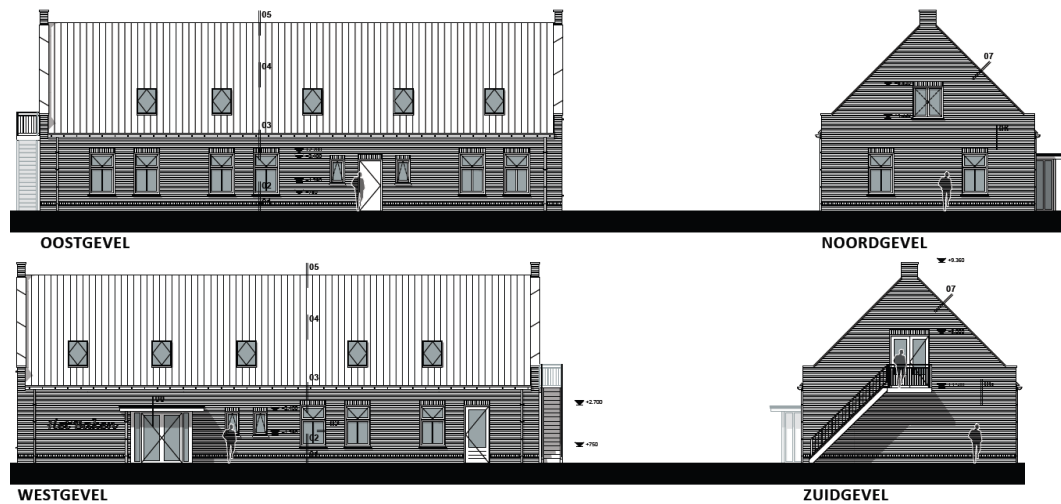
3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het gebouw heeft qua omvang een vergelijkbare footprint en komt grotendeels op dezelfde plek als het bestaande gebouw Het Bakken. De oriëntatie verandert iets, maar blijft in hoofdlijnen gelijk aan de oriëntatie van het oude verenigingsgebouw. Door de situering iets te draaien wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur en oriëntatie van het naastgelegen bouwplan voor de centrumlocatie. Ook ontstaat meer ruimte tussen de kerk en het verenigingsgebouw, waardoor de beleving en zicht op het gebouw verbetert. Het gebouw heeft een goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,8 meter. Deze omvang past goed in een omgeving waar vergelijkbare goot- en bouwhoogten aanwezig zijn. Overigens is het bouwplan qua footprint, situering en omvang sterk vergelijkbaar met het bouwplan dat hier was voorgenomen in het kader van het centrumplan. De uitstraling en materialisering van het gebouw is gematigd historiserend en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een sterke verbetering ten opzichte van het huidige verenigingsgebouw dat een meer functionele uitstraling heeft. Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat er stedenbouwkundig een verbetering optreedt ten opzichte van de bestaande situatie en geen verslechtering optreedt ten opzichte van het oorspronkelijke voorgenomen bouwplan in het kader van het centrumplan Goudarak.

Hieronder is in rood de footprint van het nieuwe bouwplan weergegeven en in blauw is de footprint van het huidige gebouw weergegeven.



Figuur 6: Situatietekening nieuwbouw (rood vlak) t.o.v. bestaand verenigingsgebouw (blauw vlak)



Figuur 7: Aanzichten

3.3 Verkeerskundige aspecten

Op het gebied van parkeren verandert er niets. Ten opzichte van de bestaande situatie blijven de situering en functies van het gebouw grotendeels vergelijkbaar en zal de verkeersaantrekkende werking en invloed op de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte daardoor gelijk blijven.

Ten aanzien van het parkeren is in het verleden een kwalitatief beding afgesproken. De parkeerplaatsen achter het Dr. Boumanhuis mogen tijdens werkdagen van 18.00 uur tot 24.00 uur en op zaterdag en zondagen naast eigen gebruik mede gebruikt worden door de Hervormde Gemeente Gouderak.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking gegeven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Verder zijn er onderwerpen van nationaal belang benoemd. Het rijk is primair voor deze onderwerpen verantwoordelijk. Er is tevens een ladder voor verstedelijking opgesteld. Deze moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik. De herziening van de Wet ruimtelijke ordening wordt meegenomen in het project voor de Omgevingswet.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.



Figuur 8: Uitsnede kaart Nationale Ruimtelijke Structuurvisie

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio van de mainport Haven van Rotterdam. Deze stedelijke regio beschouwt het rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Het rijk geeft vanuit het verlengde infrastructuurfonds na 2020 prioriteit aan bereikbaarheidsknelpunten van de mainports. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan behoud van een maatschappelijke voorziening in het landelijk gebied en is niet strijdig met het ruimtelijke belang zoals neergelegd in de AMvB.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Gezien de ligging van het plangebied buiten de aangeduide gebieden van het Barro wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Verordening ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 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 ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

In de Verordening Ruimte is in artikel 2.1.1. de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Een verenigingsgebouw is een maatschappelijke voorziening, die kan worden aangemerkt als verstedelijking. Er is sprake van een actuele behoefte, aangezien het de vervanging en modernisering van een bestaand verenigingsgebouw betreft. Het gebouw wordt binnen het bestaande dorpsgebied gerealiseerd door benutting van herstructurering. Het nieuwe gebouw zal gerealiseerd worden op dezelfde locatie als het huidige verenigingsgebouw. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en aan het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouderkerk 2030

Algemeen

De Structuurvisie Ouderkerk 2030 is als planinstrument verankerd in de Wet ruimtelijke ordening. Elk overheidsorgaan moet haar plannen voor de lange(re) termijn in een structuurvisie verwoorden. De vorm en inhoud – en daarmee de mate van detaillering van de visie – kunnen nader worden bepaald. De structuurvisie is daarmee sturend voor het eigen beleid. Het is ook het kader voor aansturing van projecten, onderzoeken e.d. door de gemeente zelf en door andere partijen in het proces. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan. Het is echter noodzakelijk om te komen

tot een samenhang met economisch, ecologisch of sociaal beleid. De structuurvisie is het schetsen van een beeld van hoe de dorpen en het landelijk gebied er op lange termijn uit zien.

De opgave is het behoud en versterking van de eigen dorpse kwaliteiten en van het woon- en leefmilieu. Bijzondere opgave is om het centrum structureel aan te passen aan de veranderende vraag. De structuurvisie kiest voor behoud van historische kenmerken. Ontwikkelingen in ruimtelijk en functioneel opzicht dienen mogelijk te blijven. De dorpskern wordt door de eeuwen heen steeds opnieuw ingericht en aangepast aan de eisen van de tijd. Voor Gouderak geldt een duidelijke noodzaak tot een dergelijk vernieuwend beleid. Enkele complexen in en aansluitend op het historisch komgebied moeten immers worden vervangen

Hoofdlijnen van beleid Gouderak

Het historisch hart is de fraaie kerk met aanpalende gronden. Het streven is gericht deze ruimte op te nemen in (wandel)routes door het centrum en ook meer zichtbaar te maken vanaf de randen. De hoofdlijnen van beleid zijn:

1. behoud en versterking van het eigen historisch karakter van het dijklint e.o.;
2. in historische en/of in traditioneel dorpse stijl bouwen;
3. ruimte bieden aan kleinschalige centrumvoorzieningen (met name ateliers);
4. nieuwvestiging van publiekaantrekende voorzieningen langs de Dorpsstraat is in Gouderak niet wenselijk gelet op de krappe verkeerssituatie en de verkeersbelasting;
5. de omgevingskwaliteit van het historisch centrum wordt door herinrichting van openbare ruimten verbeterd. Het opknappen van de ruimten rond het winkelcentrum heeft prioriteit. Uitgangspunt is de hoogwaardige inrichting zoals deze onder meer rond de kerk wordt aangetroffen. Vergelijkbare bestrating, verlichting en beplanting vergroten de eenheid;
6. versterking van eenheid van de Dorpsstraat door aanpassing van de inrichting (= toepassen principe van shared space);
7. benadrukken van het stelsel van stegen haaks op de Dorpsstraat. Dit stelsel is kenmerkend voor de occupatiegeschiedenis en daarmee voor de basisstructuur van Gouderak. Bij eventuele herontwikkelingen is dit stelsel het uitgangspunt en wordt waar mogelijk versterkt;
8. versterken van de beeldpresentatie van verborgen "schoonheden", zoals kerk, begraafplaats en de bebouwing langs de Kerkhoflaan;
9. niet toestaan van intensivering van het parkeren in het openbaar gebied van de historische ruimten;
10. vergroting samenhang tussen de dorpskern en de Hollandsche IJssel. De rivier dient een duidelijke drager van de dorpsstructuur te worden. De "Zellingwijk" vervult een sleutelrol.

Rastervormig netwerk

De structuurvisie neemt, zoals gezegd, de historische structuur tot uitgangspunt: een duidelijk samenhangend netwerk (=raster) van straten, stegen en pleinen. De ruimten binnen dit raster worden gefaseerd herontwikkeld. Hierbij kan elke ruimte een specifieke functie vervullen. De aard van de functie en ruimtelijke invulling wordt mede vanuit de behoefte van dat moment bepaald. Een zekere uitwisseling van functies is binnen dit raster mogelijk.

Het centrum is een intensief gebruikt gebied. De verschillende functies maken het noodzakelijk om ook over een evenredig aantal parkeerplaatsen te kunnen beschikken. Positief is, dat bewoners aan de Dorpsstraat de beschikking hebben over een ruim parkeerterrein aan de noordkant van het centrum. Echter, ook aan de zuidkant van deze straat zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Deze dienen zich deels te richten op kortparkeren (winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen) deels op langparkeren (bewoners). Het bereiken van een evenwichtige parkeerbalans vormt een duidelijke, harde randvoorwaarde.



Figuur 9: Rastervormig netwerk

Conclusie

Het verenigingsgebouw wordt in een traditionele sfeer gebouwd op het van oudsher bij de kerk behorende terrein, waarmee het historische karakter en opzet van de kern bewaard blijft. Het bouwplan voorziet in versterking van de omgevingskwaliteit van het historisch centrum en daarmee de beeldpresentatie door herinrichting van de openbare ruimte. Het plan voorziet niet in een extra verkeersbelasting of verkleining van de oppervlakte openbaar gebied door extra parkeerplaatsen. Het verenigingsgebouw sluit aan en hoort bij het kerkgebouw en vormt daarmee één ruimte binnen het rastervormig netwerk zoals beschreven in de structuurvisie. Hierdoor wordt voldaan aan het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Kader

Wanneer in een juridisch planologische procedure nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

Middels een bodemonderzoek (externe bijlage, EMN, rapportnummer 11X6145.001, 6 april 2011) is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie in voldoende mate vastgelegd. Strikt genomen vormen de aangetoonde matige verontreinigingen met lood in de grond aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek, waarbij de aard en omvang van de verontreiniging dient te worden vastgesteld. Indien een bodemvolume van meer dan 25 m³ grond is verontreinigd in gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplicht geldt. Gelet op de huidige ruimtelijke verdeling van de grondboringen, het oppervlakte van de locatie en het thans vastgestelde verontreinigingsbeeld, lijkt op voorhand echter al te kunnen worden geconcludeerd dat er op de locatie zeer waarschijnlijk géén sprake zal zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De gehele kleiige en zwak puinhoudende (opgebrachte) bodemlaag tot circa 1,5 m-mv is gemiddeld matig verontreinigd met lood. Deze verontreiniging kent een zeer sterk heterogeen en diffuus karakter, waardoor eventueel aanvullend bodemonderzoek van weinig toegevoegde waarde wordt geacht.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, kan reeds worden opgemerkt dat hiervoor saneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn. De in de praktijk toe te passen saneringsmaatregelen hangen hierbij sterk af van de inrichtingsplannen. De verontreinigingen met zware metalen kunnen zowel worden gesaneerd middels een integrale ontgraving als door het toepassen van een isolatie (of een combinatie van beiden).

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het bodemrapport dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort.

Conclusie

Op basis van de analyseresultaten is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Er zijn op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisatie van een verenigingsgebouw.

5.2 Water

Kader

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GE T). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was eerder alleen mogelijk voor riolering.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterbeheerplan HHSK 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijke waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;

- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologische gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Het hoogheemraadschap stelt in de Keur juridisch bindende regels ter bescherming van het functioneren van de waterhuishouding en de veiligheid van de waterkeringen.

Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (2012)

Deze beleidsnota beschrijft hoe HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen.

- Bij kleine plannen gaat het om een ontwikkeling met een verhardingstoename van minder dan 500 m². Hieraan worden geen waterbergingseisen gesteld.
- Bij middelgrote plannen gaat het om een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak. In die gevallen geldt wel een waterbergingseis. Het te realiseren wateroppervlak ter compensatie voor een verhardingstoename wordt bepaald op basis van een hydrologische berekening. Belangrijke invoergegevens voor de berekening zijn de maatgevende droogleggingen in het peilgebied en de beoogde toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Resultaat van de berekening is de benodigde waterberging: de compensatie-eis. De benodigde waterberging wordt op twee manieren uitgedrukt:

- als percentage van de oppervlakte van het plangebied ('bruto')
- als percentage van de oppervlakte van de beoogde verhardingstoename ('netto').

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de compensatie-eis ligt tussen 5% en 20% van de netto verhardingstoename in het plangebied.

- Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Grote plannen hebben in de regel veel invloed op de waterhuishouding. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeemaanpassingen door te voeren, wat (kosten)voordelen voor het watersysteem en voor de ontwikkelaar kan opleveren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied apart te beschouwen. HHSK zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen. Daarbij wordt naast waterberging ook aspecten als waterstructuur, inrichting, waterkwaliteit en onderhoud meegenomen.

Onderzoek

Voor deze paragraaf is gebruik gemaakt van informatie en gegevens uit de waterparagraaf van de locaties Centrumplan Gouderak – Tom Rook en Het Baken (locatie achter Dr. Boumanhuis).

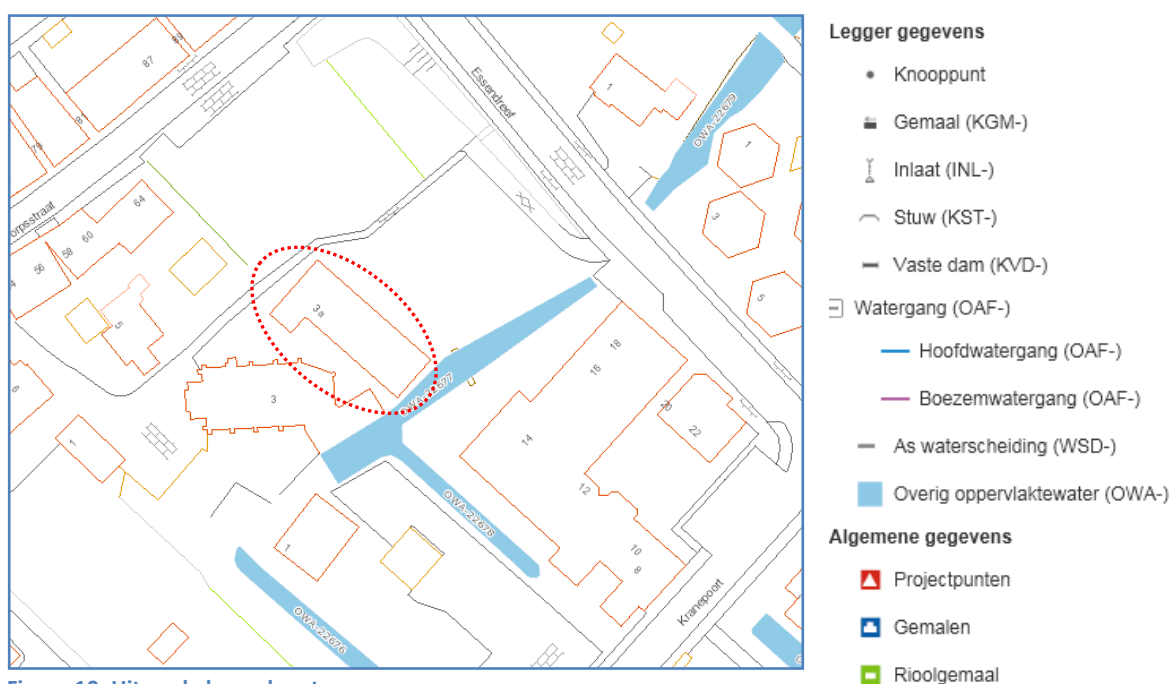
Huidige situatie

De kern Gouderak is gelegen in de polder Middelblok met een peil van 2,53 meter – NAP. Peilbeheer van de watergangen in de kern van Gouderak wordt bepaald door het peil van deze polder. Onderhoud van de watergangen en waterlopen binnen de bebouwde kom berust bij de gemeente. Het vast gestelde beheerpeil ligt vaak 0,5 tot 0,8 meter beneden maaiveld. In de peilbesluiten is de mogelijkheid opgenomen om gedurende de zomermaanden gebiedseigen water vast te houden tot maximaal vijf centimeter boven het streefpeil.

In de huidige situatie is een verenigingsgebouw aanwezig van 252 m² omringd door verharding behoudens wat groen aan de oostzijde. Aan de zuidzijde is een watergang (overig oppervlaktewater, geen hoofdwatgang).

Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak van 248 m². Buiten het bouwvlak is geen bijbehorende bebouwing gepland. Het centrumplan Gouderak bestond oorspronkelijk uit woningbouw ter hoogte van het huidige verenigingsgebouw. Onderhavig bouwplan is een aanpassing daarvan, waarbij dedrie woningen uit het centrumplan, die voorzien waren op de plek van het huidige verenigingsgebouw, vervangen worden door het verenigingsgebouw. De oppervlakte van de drie woningen en de nieuwbouw van het verenigingsgebouw betreffen ieder 248 m², waardoor per saldo geen verslechtering optreedt. Ook ten aanzien van de bestaande situatie waar een verenigingsgebouw van vergelijkbare footprint aanwezig is, treedt geen verslechtering op. Het bouwplan heeft geen invloed op het watersysteem en er zijn geen compenserend water en/of andere maatregelen nodig.



Figuur 10: Uitsnede leggerkaart



Figuur 11: Locatie nieuwbouw

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied. Het plangebied ligt buiten de kernzone en overlapt met 1 meter de beschermingszone van de waterkering Hollandsche IJssel. In vergelijking met de bestaande situatie en het oorspronkelijke centrumplan Gouderak komt de nieuwbouw van het verenigingsgebouw echter verder van de waterkering af te liggen en is sprake van een verbetering. De zone van de waterkering is opgenomen door middel van een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering op de verbeelding en in de regels.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woning wordt gebruikgemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om afstromend hemelwater zoveel mogelijk af te voeren naar het aangrenzende oppervlaktewater.

Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het kader van de verplichte watertoets wordt over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in herbouw van het verenigingsgebouw. In principe worden er geen extra functies aan dit gebouw toegekend en zal het gebouw op dezelfde manier functioneren als in de bestaande situatie. Hierdoor zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Bovendien komen door de komst van het verenigingsgebouw drie woningen uit het oorspronkelijke centrumplan Gouderak te vervallen, waardoor de verkeersaantrekkende werking naar verwachting iets zal afnemen. .

In het “Milieukundig advies kern Gouderak” (december 2009, Milieudienst Midden Holland) is ter illustratie de luchtkwaliteit langs de weg met de hoogste motorvoertuigintensiteit berekend. Dit is de Dorpsstraat, met een intensiteit van 5100 motorvoertuigbewegingen per etmaal in 2020. Langs deze weg zijn de concentraties van NO₂ en PM₁₀ voor de jaren 2009, 2010 en 2020 berekend. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Een verenigingsgebouw is niet aangemerkt als (beperkt) geluidsgevoelige functie. Een onderzoek als gevolg van wegverkeer op de ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan worden bij de zonering ten opzichte van omliggende woningen de volledige richtafstanden gehanteerd (gebiedstype 'rustige woonwijk'). Deze richtafstanden komen uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk. Onderhavig plan maakt wel een ontwikkeling mogelijk nabij milieugevoelige functies. Er is echter sprake van herbouw van een bestaand verenigingsgebouw op nagenoeg dezelfde plek en met hetzelfde gebruik en dezelfde oriëntatie. Hierdoor zal er geen verslechtering optreden ten opzichte van de huidige situatie.

Een verenigingsgebouw valt volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Categorie 2-inrichtingen worden gezien als goed inpasbaar in een woonomgeving. Het huidige gebouw van het Baken heeft altijd al op enkele meters van de woonbebouwing aan de Dorpsstraat gestaan. In de nieuwe situatie blijft de afstand tot de nieuwe woonbebouwing op de hoek Dorpsstraat – Essendreef en het nieuwe gebouw van het Baken nagenoeg gelijk aan de bestaande afstand van het huidige Baken tot woonbebouwing.

Vanuit de milieuwetgeving kan het Baken beschouwd worden als een A-inrichting volgens het Activiteitenbesluit. Dit zijn inrichtingen die onder het zogenaamde lichte regime van het Activiteitenbesluit vallen, omdat minder milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd. Deze inrichtingen hoeven bij de oprichting of een wijziging **geen melding** te doen aan het bevoegd gezag. De volgende activiteiten worden beschouwd als voorbeelden van type A-inrichtingen:

- Het houden van kerkelijke of levensbeschouwelijke bijeenkomsten of het belijden van godsdienst of levensovertuiging.
- Het bieden van onderwijs, opleidingen, vorming of cursussen, zoals scholen en vormingsinstituten.

De nieuwbouw van het verenigingsgebouw het Baken kan dus vanuit zowel de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als vanuit het Activiteitenbesluit beschouwd worden als een minder milieubelastende activiteit die goed inpasbaar is in een woonomgeving.

Vanwege de ligging van woningen in de direct nabijheid van het Baken verdient het aanbeveling om bij de uitwerking van het gebouw wel rekening te houden met het beperken van het geluid door bijvoorbeeld goede isolatie.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige locatie.

5.6 Externe veiligheid

Kader

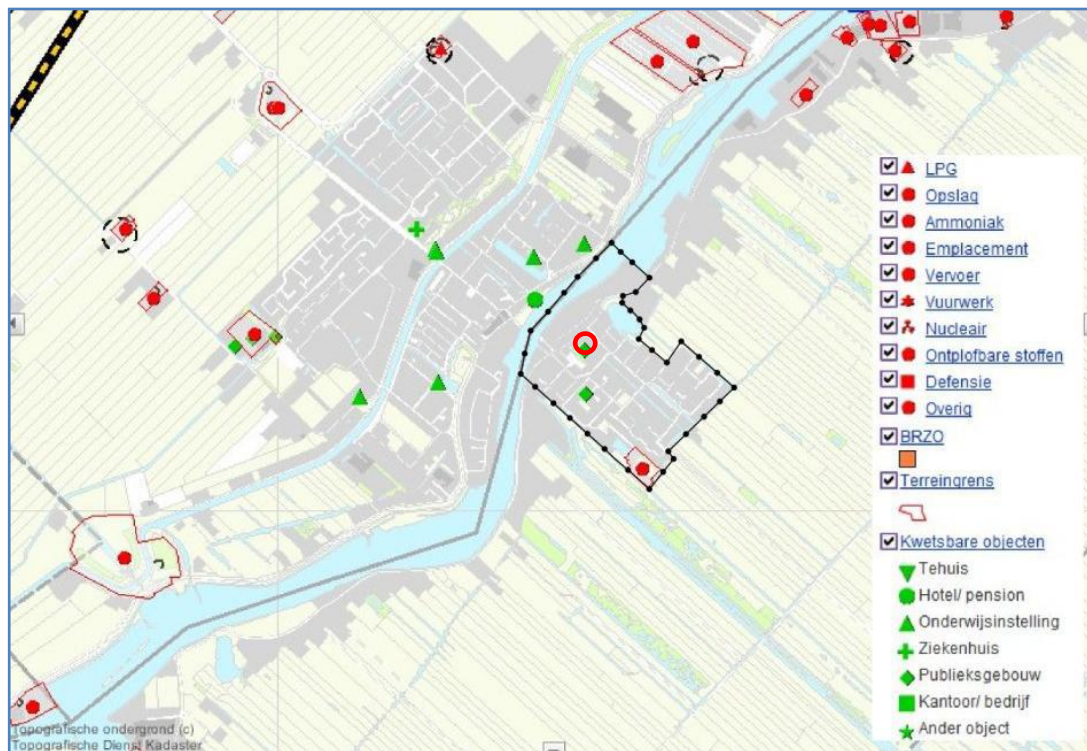
Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;

- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de buurt van het plangebied geen wegen of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart

Resultaten

Transport over de weg

In verband met aanwezige propaantanks langs de Kattendijk en Middelblok zullen er enkele transporten propaan ten behoeve van de bevoorrading van deze tanks over de Dorpsstraat plaats vinden. Gezien de zeer lage aantallen is dit niet relevant voor wat betreft het plaatsgebonden risico of groepsrisico.

Transport over water

Het Definitief ontwerp basisnet water van januari 2008 introduceert voor de (hoofd)vaarwegen een indeling in rode, zwarte en groene vaarwegen. Voor het plangebied zijn alleen de groene vaarwegen (Hollandsche IJssel en Gouwe) relevant.

Groene vaarwegen

Wat betreft het plaatsgebonden risico zijn er voor ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen. Er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Er geldt ook geen plasbrandaandachtsgebied.

De Hollandse IJssel maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan. Over deze vaarweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het ontwerp Basisnet (zie paragraaf 5.2) is de Hollandse IJssel aangeduid als groene vaarweg. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn voor de ruimtelijke ordening. Er zijn dus geen belemmeringen voor het voorgenomen plan met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Hollandse IJssel.

Transport over het spoor

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormt voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Op ongeveer 700 meter ten noorden van het plangebied is een brandstofleiding gelegen. Gezien deze afstand (het invloedsgebied van deze leiding bedraagt ongeveer 30 meter) levert deze leiding geen belemmering op voor het plangebied. Op ruim een kilometer ten zuiden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het betreft een hogedruk aardgasleiding met een diameter van 36 inch en een druk van 66 bar. Deze leiding heeft een invloedsgebied van 430 meter. De leiding levert dus geen beperkingen op voor het plangebied.

Relevante bedrijvigheid in het kader van Externe veiligheid

De risicokaart van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat er rondom het plangebied één risicovol bedrijf aanwezig is. Dit betreft het zwembad en is gelegen in het zuiden van de kern Gouderak. Gezien de risicoafstand 10-6 PR contour van 0 m zijn er geen directe consequenties voor de omgeving. Deze inrichting valt tevens niet onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waardoor er geen directe koppeling is met de ruimtelijke ordening. Deze inrichting vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een nader onderzoek naar externe veiligheid wordt derhalve niet nodig geacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

- De algemene beschermde soorten;
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
- Overige soorten;
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Streng beschermde soorten;
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor de categorie ‘streng beschermde soorten’ wordt slechts in een beperkt aantal situaties een

vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
2. er is geen goed alternatief
3. de activiteit past binnen een van de in de wet genoemde belangen:

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

4. de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van 'zorgvuldig handelen'

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Deze belangen zijn: de bescherming van flora en fauna, volksgezondheid of openbare veiligheid en Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn de bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer en volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden. De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd "Natura 2000") zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EL&I. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000-gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands is in Nederland ook al als Natura 2000 gebied aangewezen.

Quickscan flora- en faunaonderzoek

In het kader van het centrumplan Gouderak is een quickscan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd op onderhavige locatie (externe bijlage, Aeres Milieu ism Faunaconsult, AM10508, 16 juni 2011) .

Effecten van de voorgenomen ingreep

De ingreep

Op de locatie zal de vegetatie worden verwijderd en de bestaande gebouwen worden gesloopt. Op de locatie wordt nieuwbouw gerealiseerd.

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën zal verdwijnen. Holen en individuen van deze diersoorten zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten

Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

Effecten op vleermuizen

Het is mogelijk dat in de te slopen gebouwen op de locatie Tom Rook vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Hiertoe is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd, waarop hierna wordt ingegaan.

Effecten op strenger beschermde vogelnesten

De locatie bevat geen jaarrond beschermde nesten van de huismus of gierzwaluw. Ook is het niet waarschijnlijk dat er in het broedseizoen nesten van vogels als spreeuw, zwarte roodstaart, koolmees en pimpelmees aanwezig zijn.

Effecten op de EHS en Nationale Landschappen

Het plangebied bevindt zich buiten de EHS. De dichtstbijzijnde EHS structuren bevinden zich op een afstand van enkele honderden meters. Dit is redelijkerwijs een te grote afstand om negatieve effecten te verwachten. Het plangebied is onderdeel van Nationaal Landschap 'Groene Hart'; in een nationaal landschap mag op beperkte schaal ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden. Omdat de vier planlocaties middenin de kern van Gouderak liggen en grotendeels bestaande bebouwing gaan vervangen, zal het bouwen van woningen geen negatief effect hebben op de natuurwaarden in deze Nationale Landschappen.

Effecten op Natura 2000 gebieden

Natura 2000 gebieden liggen op grote afstand van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Consequenties vanuit wet- en regelgeving

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van hollen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek nodig

Momenteel is niet duidelijk welke functie de te slopen bebouwingen hebben voor vleermuizen. Hiertoe is een aanvullend vleermuizenonderzoek met een batdetector uitgevoerd op de locatie, waarop hierna wordt ingegaan.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en Nationale Landschappen zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale (natuur)beleid. Omdat er geen Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied liggen, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Uit het flora- en fauna onderzoek blijkt dat er een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd moet worden. Hiertoe is het onderzoeksgebied in de nacht van 6 op 7 juli en 18 op 19 juli 2011 onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. Hieronder worden deresultaten van dit onderzoek weergegeven:



Figuur 13: Ligging van het plangebied en relevante waarnemingen (blauwe letters) De invliegopeningen van de paarverblijven zijn aangegeven met een rode pijl (zie tekst).

Rust- en verblijfplaatsen

Alleen van de gewone dwergvleermuis is in het plangebied een vaste rust- en verblijfplaats aangetroffen: het betreft een paarterritorium dat in bovenstaande figuur is weergegeven met een C. De hier baltende (rondvliegende) dieren hebben een dagrustverblijf in gebouw D (de invliegopening is in figuren 1 en 3 met een rode pijl aangegeven) en in de kerk net buiten het plangebied (de invliegopening met een rode pijl aangegeven in figuren 1 en 2). De kerk bevat daarnaast een zomerverblijf (tevens is dit een mogelijk kraamverblijf) van de laatvlieger. Hiervan is de invliegopening niet bekend.

Het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen in de kerk en op locatie C heeft consequenties voor de planvorming in het plangebied: Voorkomen dient te worden dat er straatverlichting op de kerk wordt gericht of dat locatie C met extra straatverlichting wordt verlicht.

Het voorkomen van een dagrustverblijf van de gewone dwergvleermuis in gebouw D (zie figuur 3) heeft eveneens consequenties. Met de sloop van het gebouw gaat immers een vleermuizenverblijf verloren. Om dit te mitigeren dienen in de nieuwbouw drie vleermuiskasten te worden geplaatst van de firma's Schwegler, Waveka, Naturschutzbedarf Strobel of Hasselfeldt Naturschutz. Tussen de sloop en de nieuwbouw kan de gewone dwergvleermuis elders terecht; net buiten het plangebied bevinden zich namelijk meerdere huizen met soortgelijke openingen.

Zomer- en winterverblijf

Er bevindt zich een zomerverblijf (tevens is dit een mogelijk kraamverblijf) van de gewone dwergvleermuis net buiten het plangebied; in gebouw B (zie figuur 1). Dit heeft geen consequenties voor de voorgenomen ingreep.

Het voorkomen van winterverblijven van de laatvlieger is niet conform het vleermuisprotocol (Vleermuizenvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2011) onderzocht. De enige locatie in het plangebied waarin deze zou kunnen huizen is echter onverwarmd, zodat van deze soort het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied is uitgesloten.

Mitigerende maatregelen

De grootte van het onderzoeksgebied en het vleermuisprotocol in acht nemende, is Faunaconsult van mening dat er voldoende onderzoeksinspanning naar het voorkomen van vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen is verricht. Hierbij moet in acht worden genomen dat er slechts twee naast elkaar gelegen gebouwen in het plangebied worden gesloopt (figuur 1 geeft dus een vertekend beeld omdat er vier gebouwen op staan die al zijn gesloopt en een kerk die wordt behouden). De Omgevingsdienst Midden-Holland verschilt hierin echter van inzicht en stelt dat er aanvullend vleermuisonderzoek in de maand augustus 2012 dient plaats te vinden. Om de hiermee gepaard gaande vertraging te voorkomen wordt een andere benadering voorgesteld, waarbij er wordt gehandeld alsof er wellicht een winterverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Om de (mogelijke) vernietiging daarvan te mitigeren dienen in de nieuwbouw drie extra vleermuiskasten te worden geplaatst van de firma's Schwegler, Waveka, Naturschutzbedarf Strobel of Hasselfeldt Naturschutz (in totaal dienen dus zes vleermuiskasten te worden geplaatst). Tussen de sloop en de nieuwbouw kan de gewone dwergvleermuis elders terecht; net buiten het plangebied bevinden zich namelijk meerdere huizen met geschikte openingen.

Werkwijze sloop

Bij de sloop van alle gebouwen dient een aangepaste werkwijze te worden gehanteerd. Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen worden gedood. In de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis (buiten de winterslaap en buiten de kraamtijd, dus in de periode 15 maart – 15 mei of in de periode 15 juli – 15 oktober, worden daartoe alle te slopen gebouwen ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Nadat met een batdetector is geconstateerd dat er geen vleermuizen aanwezig zijn, dienen er plastic sheets tegen de openingen te worden geplaatst, waardoor vleermuizen wel naar buiten, maar niet naar binnen kunnen. Ook dienen aan de boven- en onderzijde gaten in de te slopen gebouwen te worden gemaakt. Hierdoor ontstaat een luchtstroom die het verblijf ongeschikt maakt voor vleermuizen.

Als de voorgestelde mitigatie (plaatsen vleermuiskasten) en aangepaste werkwijze tijdens de sloop worden uitgevoerd, dan wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. De eventuele functionaliteit van het plangebied (winterverblijf van de gewone dwergvleermuis) blijft dan immers intact, en door de aangepaste werkwijze wordt voorkomen dat er gewone dwergvleermuizen tijdens de sloop worden gedood. Het is in dat geval niet nodig een ontheffing op artikel 11 (verbod op vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen) van de Flora- en faunawet aan te vragen. Zo'n ontheffing is ook niet te verkrijgen omdat de gewone dwergvleermuis staat vermeld op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn.

Voor het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten kan in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing worden verkregen (Dierst Regelingen, 2009a en 2009c).

Jaarrond beschermde vogelnesten

Jaarrond beschermde vogelnesten en nesten van vogels waarvan Dienst Regelingen (2009a,-b en -c) een omgevingsscan wenst, zijn tijdens het onderzoek niet waargenomen. Deze zijn waarschijnlijk afwezig. Tijdens het broedseizoen zijn er waarschijnlijk wel nesten van algemene vogelsoorten aanwezig in de hogere vegetaties. Indien dergelijk vegetaties moeten worden verwijderd, dan dient dit buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogelsoorten) te geschieden.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw. Bij de uitvoering dient met betrekking tot de sloop bovenstaande werkwijze te worden gehanteerd. Bij de nieuwbouw dienen mitigerende maatregelen plaats te vinden. Aangezien onderhavige locatie deel uitmaakt van het centrumplan Gouderak en dit laatstgenoemde plan reeds in uitvoering is, dienen de mitigerende maatregelen hierop afgestemd te zijn.

5.8 Archeologie

Kader

Verdrag van Malta

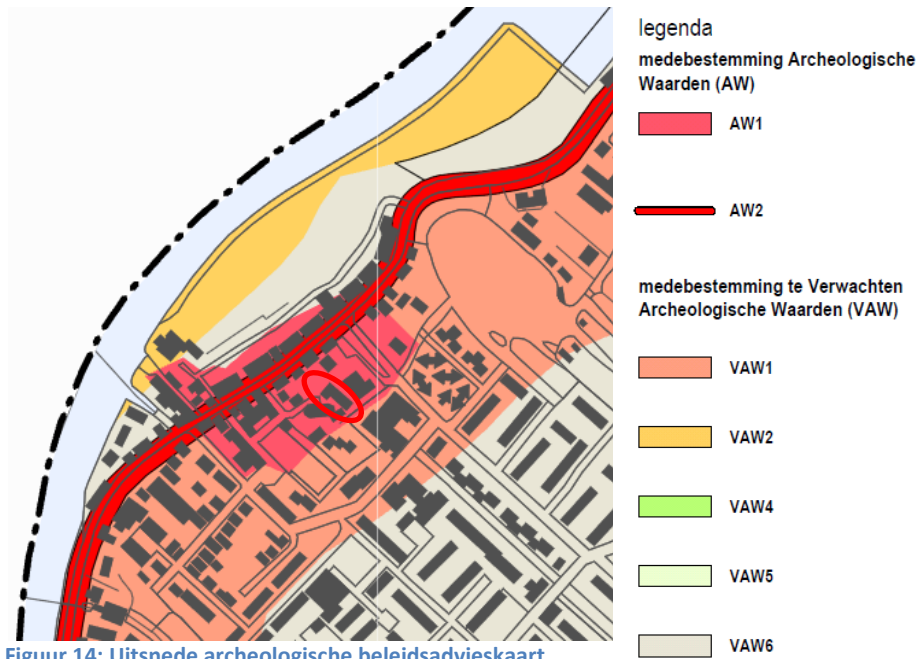
In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Door de gemeenten Nederlek en Ouderkerk is een (concept) archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld.¹ Op basis hiervan maakt het plangebied deel uit van de aanduiding Archeologische Waarde 1 (AW1). Er geldt een onderzoekseis bij: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en een plangebied groter dan 100 m². Voor onderhavig bouwplan geldt zodoende een onderzoekseis.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

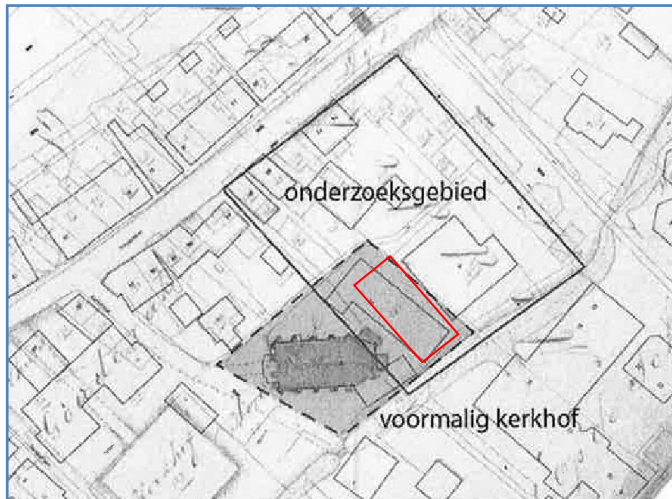
In het kader van het centrumplan Gouderak heeft reeds een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen plaatsgevonden in het plangebied. Hieronder worden de uitkomsten van dit onderzoek (ArcheoMedia, A08-073-I, 30 juni 2008, externe bijlage) weergegeven:

Resultaten

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de locatie een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft. Deze verwachting is gebaseerd op de geologische liggen en bekende historisch (geografische) feiten. De locatie Dorpsstraat/Essendreef had, vanwege de ligging op de oevers van de Hollandsche IJssel en het bebouwingslint langs de IJsseldijk een middelhoge verwachting op vondsten en sporen uit de Romeinse tijd en een hoge verwachting voor archeologische resten uit de late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd.

Middels het uitvoeren van Inventariserend Veldonderzoek (IVO), met in totaal vijf boringen, zijn deze archeologische verwachtingen getoetst. De aangetroffen archeologische resten op de locatie Dorpsstraat/Essendreef liggen iets dieper en zullen vermoedelijk wel door de nieuwbouwplannen worden bedreigd. Het betreft, naast afvallagen uit de Nieuwe tijd (vanaf circa 1,2 m-mv), vermoedelijk oudere ophogingslagen, die in de tuinen achter de huidige bebouwing zijn aangetroffen (boring 011 vanaf 1,6 m-mv) en vermoedelijk ook nog onder de huidige bebouwing aanwezig zijn.

In boring 013 en 014, die zijn uitgevoerd op een perceel achter de Hervormde Kerk, dat vermoedelijk tussen 1658 en 1832 in gebruik is geweest als kerkhof (kadastraal perceel 146 van de kadastrale kaart 1832) zijn zowel in de boringen als aan het oppervlak menselijke botresten aangetroffen. De vondst van hout op 1,0 m-mv doet vermoeden dat grafkisten met begravingen nog intact aanwezig zijn.



Figuur 15: kadastrale kaart 1832 met projectlocatie (nieuwbouw in rood weergegeven)

Aanbevelingen

Op de locatie Dorpsstraat/Essendreef dient in ieder geval rekening te worden gehouden met aanvullend archeologisch onderzoek.

Het verdient ten eerste aanbeveling om het voormalige kerkhof zo min mogelijk te verstoren, zodat de resten in de huidige context bewaard kunnen blijven. Het grootste deel van het voormalige kerkhof binnen de huidige onderzoekslocatie wordt in beslag genomen door het gebouw 'het Baken'. Indien sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd (huidige gebouw 'het Baken') kan dit plaatsvinden tot op het maaiveld. Het is hierbij van belang om de bestaande fundering intact te laten. Bij verwijderen van de huidige funderingen dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Eventuele menselijke resten moeten archeologisch onderzocht te worden, hetgeen een kostbare zaak kan zijn en te zeer op de kosten van de nieuwbouw zullen drukken.

Behalve de menselijke begravingen is er op deze locatie ook kans op laatmiddeleeuwse archeologische resten onder de huidige bebouwing langs de Dorpsstraat. Indien de bouwplannen resulteren in een versterking van de bodem dieper dan circa 1,2 meter dan dient ook hier nader archeologisch onderzoek naar plaats te vinden.

Aanvullend advies ArcheoMedia

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat eventuele nog in de bodem aanwezige menselijke begravingen op een zorgvuldige wijze behandeld en gedocumenteerd worden. Na het onderzoek kunnen de botresten worden herbegraven op een nader te bepalen locatie. Een deel van de begravingen zal reeds verstoord zijn door de bouw van het huidige gebouw 'het Baken'. Voorgesteld wordt een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om te bepalen in hoeverre nog intacte begravingen aanwezig zijn om vervolgens, na de sloop van de huidige bebouwing, deze begravingen te documenteren en verwijderen (archeologische opgraving).

Voor het archeologisch onderzoek wordt t.a.v. het veldwerk een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Opstellen van dit PvE geschiedt in overleg met de gemeente Ouderkerk, de voor de archeologie bevoegde overheid, die eisen en criteria t.a.v. de aan te leggen proefsleuven en opgraving stelt en uiteindelijk ook het definitieve PvE dient goed te (laten) keuren. Het op te stellen PvE dient verder te voldoen aan de richtlijnen van de rijksdienst RCE en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.2).

Conclusie

Het bouwplan ter plaatse van de Dorpsstraat zal niet dieper dan 1,2 m-mv worden gerealiseerd, zodat aanvullend onderzoek niet nodig is. Voor de locatie van het oude Baken is een plan van aanpak opgesteld waarmee rekening wordt gehouden bij de sloop van de bestaande bebouwing. Aan de hand van een programma van eisen zal bij de sloop archeologische begeleiding plaatsvinden.

Het PvE dient verder te voldoen aan de richtlijnen van de rijksdienst RCE en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.2).

5.9 Cultuurhistorie

Occupatiegeschiedenis

Algemeen

De IJsseldijk, welke overgaat in de Kattendijk en Middelblok, vormt een belangrijke structuurlijn in de gemeente Ouderkerk. Het gebied dankt haar bestaan aan deze dijk, vanwege het feit dat het achterliggend weidegebied droog bleef en beschermd tegen het rivierwater. Naast deze waterkerende functie heeft de dijk vooral ook in ruimtelijk opzicht een grote betekenis. Deze dijk vormt samen met de rivier een continue factor in de gemeente Ouderkerk. De IJsseldijk werd aangelegd om de laag gelegen Krimpenerwaard te beschermen tegen de Hollandsche IJssel. De dijk fungeert tevens als de belangrijkste verkeersroute in het gebied.



langgerekte structuur. Woningen werden op de oeverwal en later op de dijk gebouwd, de bedrijfswoningen en later de arbeiderswoningen daar direct achter, aan de voet van de dijk. Gouderak ontstond door de verdichting van de lintbebouwing aan de dijk. De aanleiding daarvoor was de ligging van Moordrecht aan de overzijde van de rivier. Het al oudere Moordrecht vormde een goede afzetmarkt voor de Gouderakse boeren. De kom van het dorp ontwikkelde zich in de nabijheid van de veerstoep. Binnen de kom ging de bebouwing zich uitstrekken langs de beide zijden van de dijk (Dorpsstraat). Sinds het begin van de negentiende eeuw verdichtte de kom van Gouderak zich. Inmiddels was nog slechts op bescheiden schaal afgeweken van de lineaire dorpsstructuur: er lagen in het begin van de twintigste eeuw nog maar weinig panden in de polder achter het dorp; bovendien werd de ruimtelijke ontwikkeling van de kern beperkt door de waal in de Polder Middelblok.

Met de betrouwbaarheid van de waterbeheersing nam ook de bebouwing onder aan de dijk toe. In de jaren twintig van de vorige eeuw, maar in een nog groter tempo na de Tweede Wereldoorlog, werden meer planmatige ontwikkelingen achter de dijk ingezet. Groei in oostelijke richting trad pas op in de eerste decennia van de twintigste eeuw: zo werd onder meer de Smitsstraat bebouwd en kwamen de panden langs de Kerkhoflaan gereed. De stenenfabricage ging ten onder en ook de scheepsbouw verdween. Op de vrijgekomen terreinen werden onder andere woningen gesticht.

Monumenten en beeldbepalende panden

In de kern Gouderak zijn enkele MIP-panden en rijksmonumenten aanwezig. Ook is er sprake van beeldbepalende lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Deze lintbebouwing dient qua karakter en schaal behouden te worden. Hieronder is een overzicht gegeven van de MIP-panden en rijksmonumenten in de directe omgeving:

- Dorpsstraat 23-27 (MIP-object) Woonhuis
- Dorpsstraat 45 (Rijksmonument) Woonhuis
- Dorpsstraat 52 (Rijksmonument) Raadshuis/gemeentehuis
- Kerkstraat 3 (Rijksmonument) Kerkgebouw

Op onderhavige locatie zijn geen MIP-panden dan wel rijksmonumenten aanwezig.

5.10 Parkeren

Verkeer

Het bouwplan wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als het huidige verenigingsgebouw. De locatie wordt ontsloten vanaf de bestaande wegenstructuur. Er behoeven geen aanpassingen aan de verkeersstructuur plaats te vinden.

Parkeren bestaande situatie

Ten behoeve van het centrumplan Gouderak is een uitgebreide verkeersparagraaf opgesteld. Onderhavig bouwplan is een aanpassing van één van de ontwikkellocaties, in die zin dat het verenigingsgebouw niet achter het Dr. Boumanhuis wordt gerealiseerd, maar ter plaatse van het huidige verenigingsgebouw, waardoor er drie woningen minder van de centrumlocatie Gouderak worden gerealiseerd. De consequenties voor de verkeersparagraaf worden hieronder beschreven. Voor het parkeren hanteert de Gemeente Ouderkerk de landelijke CROW normen van 2012.

Op loopafstand van de locatie liggen vier grotere parkeerterreinen. Deze parkeerterreinen worden in grote mate gebruikt door de onlangs ontwikkelde bouwplannen in het kader van het centrumplan Gouderak. Om te onderzoeken wat de effecten zijn van deze ontwikkeling op omliggende parkeerterreinen is een nieuwe berekening gemaakt. In onderstaand overzicht is de parkeerbehoefte per locatie in beeld gebracht en is rekening gehouden met gebruik door omwonenden voor realisatie van het centrumplan Gouderak. Aan de hand van de parkeernorm en het aantal eenheden is de parkeerbehoefte uitgerekend en deze is geconfronteerd met de beschikbare parkeerplaatsen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

Locaties	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte	Beschikbaar
Kranepoort				15
22 zelfstandige won. met beperkte zorgvoorz.	0,8	pp/woning	17,6	
PP omwonenden			4	
Centrumlocatie				13
10 sociale huur	1,3	pp/woning	13	
2 koop hoek	1,5	pp/woning	3	
PP omwonenden			1	
Dr. Boumanhuis				22
Gezondheidscentrum (6 beh k)	1,4	pp/beh k	8,4	
Het Baken				8
Verenigingsgebouw (410 m2)	2	pp/100m2bvo	8,2	
Totaal			55,2	58

Uit de parkeerbalans blijkt dat er overschot is van afgerond 3 parkeerplaatsen (58-55).

Meervoudig gebruik parkeerplaatsen

Niet alle parkeerplaatsen worden op elk moment van de dag gebruikt, waardoor er sprake is van uitwisseling (meervoudig gebruik). De parkeerplaatsen voor de Centrumlocatie, de Kranepoort en het Dr. Boumanhuis zijn openbaar toegankelijk, zodat deze meervoudig gebruikt en gedeeld kunnen worden. De acht parkeerplaatsen van het Baken zijn dit niet, waardoor deze niet in onderstaande berekening zijn meegenomen. De aanwezigheidspercentages per functie zijn als volgt:

Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	Overdag	Middag	Avond	Koopavond	Middag	Avond	Middag
Woningen	50	50	100	90	60	60	70
Sociaal Cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal Medisch	100	100	30	15	15	5	5

De avond van een werkdag is de drukste periode en daarmee de maatgevende periode.

Wanneer we de parkeerbehoefte van de drie locaties optellen betreft het totaal 50 parkeerplaatsen (58 – 8). In de maatgevende periode is er een overschot van afgerond 9 parkeerplaatsen (50-41).

Dubbelgebruik		Werkdag				Zaterdag		Zondag
		Overdag	Middag	Avond	Koopavond	Middag	Avond	Middag
Kranepoort								
22 woningen	17,6	8,8	8,8	17,6	15,84	10,56	10,56	12,32
PP omwonenden	4	2	2	4	3,6	2,4	2,4	2,8
Centrumlocatie								
12 woningen	16	8	8	16	14,4	9,6	9,6	11,2
PP omwonenden	1	0,5	0,5	1	0,9	0,6	0,6	0,7
Dr. Boumanhuis								
sociaal medisch	8,4	8,4	8,4	2,52	1,26	1,26	0,42	0,42
Dubbelgebruik		27,7	27,7	41,12	36	24,42	23,58	27,44
Beschikbaar		50	50	50	50	50	50	50

Rekening houdend met de verschillende aanwezigheidspercentages is op de maatgevende periode een overschot van 8 parkeerplaatsen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met onderhavig bouwplan een verbetering optreedt ten opzichte van de oorspronkelijke opzet van het centrumplan Gouderak. De parkeerbehoefte neemt als gevolg van het ontbreken van drie woningen uit het centrumplan Gouderak af met vier parkeerplaatsen, waardoor er een positieve parkeerbalans ontstaat. Na het toepassen van de aanwezigheidspercentages is sprake van een overschot van 8 parkeerplaatsen. Er behoeven zodoende geen ingrijpende aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur plaats te vinden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Het Baken” kan worden gekarakteriseerd als een herziening van het planologisch regime van de omgevingsvergunning – nieuwbouw Gouderak Centrum (besluit 10 april 2012) en is ontwikkelend van aard. In een dergelijke planvorm ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Het Baken” bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)”. De SVBP 2012 is van toepassing op bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, provinciale inpassingsplannen, rijksinpassingsplannen en rijksbestemmingsplannen. In de volgende paragraaf wordt de inhoud van deze standaard nader toegelicht.

6.2 SVBP 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot “Maatschappelijk”. De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken en de mogelijkheid van ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening ten behoeve van de functie als verenigingsgebouw.

Artikel 4 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

De bestemming betreft feitelijk een zogenaamde gemengde bestemming, waarbij de gronden naast de waterkeringsfunctie nog andere functies hebben. Het belang van de waterkering dient evenwel primair te zijn. Om te komen tot een juiste afweging tussen de waterkerende functies en de overige functies dienen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning binnen het gebied van de waterkering het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard te horen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwen worden, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijking.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden om het plan te wijzigen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Het Baken".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling betreft een initiatief van een kerkgenootschap op eigen terrein, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst met de gemeente Ouderkerk zal worden gesloten, waarmee de kosten voor de gemeente verzekerd zijn. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het bestemmingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan dient in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden te worden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd opgenomen in deze paragraaf.