

Gemeente Ouderkerk

"Voormalige basisschool Burgemeester Neetstraat"



Artist Impression plangebied.

IDN NL.IMRO.0644.BP1421OU005-VG01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	5 april 2014	1e concept
Voorontwerp		
Ontwerp	14 april 2014	3 ^e versie
Vastgesteld	9 juli 2014	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	9
2.1.2	AMvB Ruimte (2011)	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Visie op Zuid-Holland	10
2.2.2	Verordening Ruimte	11
2.3	Regionaal beleid	12
2.3.1	Regionale Agenda Wonen	12
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1	Structuurvisie "Ouderkerk 2030"	12
2.4.2	Welstandsnota (2012)	14
2.4.3	Duurzaamheid	14
2.5	Conclusie	15
3.	Planbeschrijving	17
3.1	Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	17
3.2	Nieuwe situatie	18
3.3	Verkeer en parkeren	20
4.	Omgevingsaspecten	23
4.1	Milieu	23
4.1.1	M.E.R.	23
4.1.2	Milieuzonering en Wet milieubeheer	24
4.1.3	Wegverkeerslawaaï	25
4.1.4	Bodem	26
4.1.5	Luchtkwaliteit	27
4.1.6	Externe veiligheid	28
4.2	Waterparagraaf	30
4.3	Archeologie	35
4.4	Flora- en fauna	37
4.4.1	Vleermuizenonderzoek	37
4.5	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	38
4.5.1	Kabels en leidingen	38
5.	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Verbeelding	39
5.3	Planregels	39
5.3.1	Inleidende regels	39
5.3.2	Bestemmingsregels	39
5.3.3	Algemene regels	40
5.3.4	Overgangs- en slotregels	40
5.4	Handhaving bestemmingsplan	41
6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
	Bijlagen	45

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 10 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Ouderkerk ingestemd met nieuwbouw van de Koningin Wilhelminaschool aan de zuidwestkant van de huidige locatie op de hoek van de Burgemeester Neetstraat en Burgemeesters Van Waningstraat. De nieuwbouw van de school is inmiddels in uitvoering, nadat de raad op 21 maart 2013 hiervoor een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

In hetzelfde raadsbesluit is vastgelegd dat op de vrijkomende locatie woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De plannen hiervoor zijn vervolgens uitgewerkt tot een woningbouwontwikkeling dat voorziet in het oprichten van een appartementencomplex met 16 appartementen aan de Burgemeester Neetstraat en 6 grondgebonden woningen aan de Burgemeesters Van Waningstraat. De raad heeft in zijn vergadering van 20 maart 2014 ingestemd met de stedenbouwkundige uitgangspunten hiervoor. De omwonenden zijn tijdens een informatiebijeenkomst op 27 maart 2014 geïnformeerd over deze woningbouwontwikkeling. De voorgestane herontwikkeling is door hen positief ontvangen. Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig, omdat de locatie nog is bestemd voor onderwijsdoeleinden. Dit bestemmingsplan maakt deze planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Burgemeesters Van Waningstraat met aan de overzijde aaneengesloten woningen in twee lagen met een kap. Aan de noordwestzijde ligt de Burgemeester Neetstraat met aan de overzijde zorgcentrum Geerestein. Naast het geplande appartementengebouw staat een appartementencomplex in twee bouwlagen met een kap van woningbouwvereniging Samenwerking. De nieuw in aanbouw zijnde school met schoolplein ligt ten zuidwesten van het plangebied. Aan de zuidoostzijde ligt de Willem de Zwijgerstraat met eveneens aaneengesloten woningen in twee bouwlagen met een kap. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Plangebied bestemmingsplan Kern Ouderkerk aan den IJssel. De planlocatie is donker gearceerd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze herziening relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieu gerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



De bestaande Koningin Wilhelminaschool.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Het planinitiatief voor de gevraagde herontwikkeling voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers een herontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

In de door Provinciale Staten op 2 juli 2010 vastgestelde Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' (figuur 4).

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de verbeterde kwaliteitskaarten zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart 2020 is dat 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

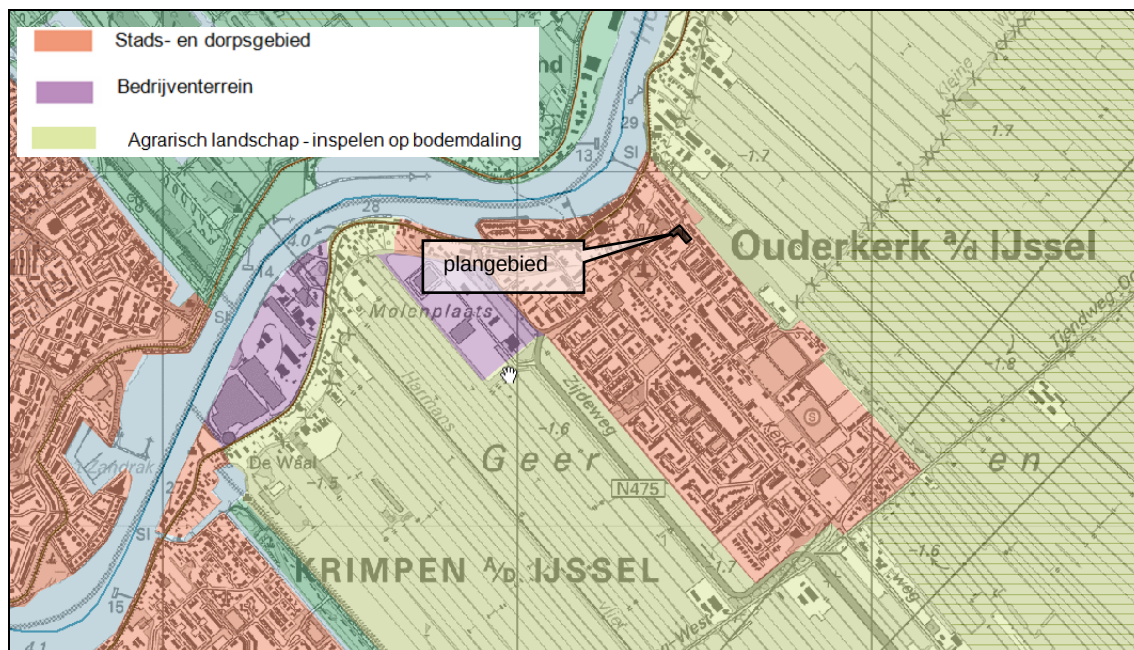
Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdpogingen en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid zijn ongewijzigd gebleven.

Vorbereiding nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe visie, omdat sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden. Deze ontwikkelingen werken structureel door op onder meer de kantoren- en woningmarkt. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met gemeenten om te spreken over de oplossingen voor deze ruimtelijke vraagstukken. De ontwerpvisie heeft vanaf 8 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De visie zal naar verwachting op 9 juli 2014 door Provinciale Staten worden vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie heeft voor deze planontwikkeling geen gevolgen.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Zuid-Holland, omdat deze plannen binnen het stedelijk gebied plaatsvinden.



Figuur 4: Uitsnede functiekaart.

2.2.2 Verordening Ruimte

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, zorgvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is eveneens opgenomen in de actualisatie van de Verordening Ruimte van 30 januari 2013 (artikel 2 van de Verordening). De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen. In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Conclusie

Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH). Sprake is van een herontwikkeling van een voormalige scholenlocatie naar een appartementengebouw en grondgebonden woningen waarnaar voldoende vraag is. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (kaart 1 bij de Verordening Ruimte), waarin de locatie op kaart 4a van de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. De planontwikkeling is in overeenstemming met de eerste Ladder voor duurzame verstedelijking en de nieuwe Provinciale Structuurvisie. De overige ladders hoeven niet meer te worden doorlopen. Daarmee wordt voldaan aan het provinciale belangen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland (RAW)" (2013). De gemeenteraad van Ouderkerk heeft de RAW op 6 juni 2013 vastgesteld. De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit. Het bouwplan op de Koningin Wilhelminaschool is als bouwplan opgenomen in het woningbouwprogramma.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden

Conclusie

In het plangebied worden 16 appartementen in de sociale huursector en 6 grondgebonden woningen in de sociale koopsector opgericht. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan de woningvraag in Ouderkerk voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten, waarvoor geconcludeerd kan worden dat het plan onderdeel kan uitmaken van de Regionale Agenda Wonen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie "Ouderkerk 2030"

De gemeenteraad van Ouderkerk heeft op 25 oktober 2012 de structuurvisie "Ouderkerk 2030" vastgesteld. De structuurvisie speelt in op visies van onder meer rijk, provincie, Hoogheemraadschap, Zuid-Hollands landschap en de K5-gemeenten. Alle instanties streven naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van Ouderkerk. De 'Dorpsvisie Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg' (2007) en de dorpsvisie "Goudarak 2005" vormen het fundament voor deze visie.

De structuurvisie is leidend voor het eigen beleid en vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen in de gemeente Ouderkerk. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. De structuurvisie schetst vanuit deze brede invalshoek het beeld van hoe Ouderkerk er op lange termijn, in 2030, uitziet.

Doelen

De gemeente streeft de volgende zeven doelen na:

- a. behoud en versterking van het karakter van Groene Hartgemeente;
- b. bijdragen in de ontwikkeling van Krimpenerwaard tot vitale regio. Verwezenlijken projecten die van betekenis zijn voor de gehele regio en daarmee ook een gemeentegrens overstijgend karakter hebben;

- c. zorgdragen voor economische en maatschappelijke vitaliteit van de dorpen mede als gevolg en ter compensatie van transformaties van het landelijk gebied;
- d. zo lang mogelijk behoud van het inwonertal 8.150 inwoners (januari 2010). Krimp van de omvang van de bevolking zal op lange termijn optreden. Het gemeentelijk beleid kan de effecten van krimp ondervangen door op korte en middellange termijn de aanwezige ontwikkelingspotenties te benutten;
- e. verbetering van de externe bereikbaarheid van Gouderak, voorkomen van mogelijke extra verkeeroverlast op dijken in Ouderkerk als gevolg van de openstelling van de Zuidwestelijke Randweg van Gouda en het opheffen van verkeersconflicten in en rond Ouderkerk a/d IJssel;
- f. de ontwikkelingspotenties dienen mede te worden ingezet om noodzakelijke en/of wenselijke structurele verbeteringsmaatregelen financieel en praktisch te kunnen uitvoeren;
- g. geen vergaande verdichting van de dorpen, waardoor kwaliteit van het bestaande woon- en leefmilieu onder druk komt te staan.

Wonen

De hoofddoelstelling voor het woonbeleid is het behoud van vitale, leefbare kernen en de daarbij behorende bevolkingsopbouw. Dit is in een aantal beleidsopgaven vertaald. De twee hier relevant zijnde opgaven zijn (citaat):

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 4. 8. | <p>in ieder geval wordt in Ouderkerk a/d IJssel en Gouderak gebouwd voor tenminste een migratiesaldo 0 (= evenwicht tussen vestiging en vertrek). De gemeente wil, in overeenstemming met provinciaal beleid, het sinds 2003 opgetreden vertrekoverschot compenseren;</p> <p>voldoende en juiste woningbouw, die een bijdrage levert aan een evenwichtige leeftijdsopbouw met een evenwichtige verhouding tussen starters, gezinnen en senioren. Door voldoende woningbouw wordt een bovenmatige vergrijzing en ontgroening tegengegaan en de leefbaarheid gewaarborgd. Niet alleen door aantallen te bouwen woningen, maar ook door het soort woningen wordt gestuurd op de gewenste leeftijdsopbouw;</p> <p>in elk dorp vindt voldoende woningbouw van zodanige samenstelling plaats, dat de leefbaarheid is gewaarborgd en een bovenmatige vergrijzing wordt tegengegaan;</p> <p>met dit woningbouwprogramma wordt ingespeeld op de woningvraag van de eigen bevolking en op de terugkeer van huishoudens die in het verleden vanwege onvoldoende woningbouw of om andere redenen naar elders zijn verhuisd;</p> <p>bouwen op een wijze die wat betreft uitstraling, maat, schaal en dichtheid aansluit bij de huidige dorpskernen.</p> |
|---|--|
- Dit verwezenlijking van deze doelen leidt tot een evenwichtige bevolkingsopbouw en behoud van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid.

Voor het nastreven van migratiesaldo 0 is gebleken dat er in de gemeente Ouderkerk 460 woningen dienen te worden gebouwd in de periode 2012-2040, waarvan circa 200 woningen buiten de bebouwingscontour. In het nieuwbouwprogramma is de Koningin Wilhelminaschool opgenomen ten behoeve van de autonome groei opgenomen voor de periode 2012-2015 (20 woningen).

Ouderkerk aan den IJssel: kader en doelen

Voor de kern Ouderkerk zijn specifiek o.a. de volgende doelen gesteld:

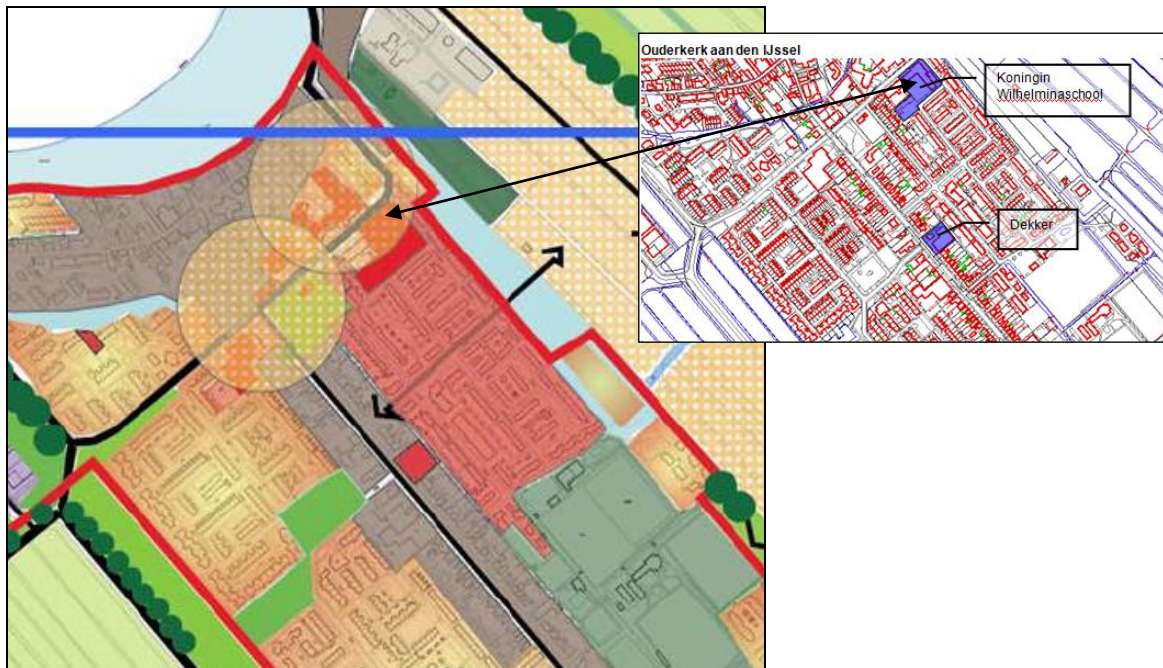
- behoud en versterking van het eigen karakter en identiteit;
- behoud van vitaliteit en voorzieningenniveau;
- versterking van het dorpscentrum;
- versterking van de woonzorgzone en voorzieningen voor ouderen;
- evenwichtige woningbouwontwikkeling, waarbij woningen zo direct mogelijk zijn georiënteerd op de kern en het centrum.

Op de Visiekaart is het gebied opgenomen in de woonzorgzone (figuur 5). Door de nieuwbouw van de Koningin Wilhelminaschool te combineren met huurappartementen voor onder meer de doelgroep senioren ontstaat een integratie met de zorgzone.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma voor de autonome groei en het behoud van het voorzieningenniveau in

de kern Ouderkerk aan den IJssel. Het oprichten van deze woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de hiervoor genoemde beleidsopgaven van de structuurvisie.



Figuur 5: Uitsnede Visiekaart Ouderkerk aan den IJssel.

2.4.2 Welstandsnota (2012)

Op 20 september 2012 heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is opgesteld vanuit de idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. De gemeente wil ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. De gemeente Ouderkerk onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht (algemene criteria):

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

De niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerpvrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. Naast de algemene criteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte criteria. In de kern Ouderkerk aan den IJssel zijn diverse deelgebieden aanwezig met elk eigen gebiedsgerichte criteria.

Het plangebied valt onder de typologiebeschrijving 'Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (W 1.2)'. Hiervoor geldt het BASIS niveau van welstand. Voor de gebieden met traditionele bebouwing (W1.2) gelden aparte criteria. Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de in de welstandsnota vastgestelde gebiedsgerichte criteria.

Conclusie

Het (uit te werken) bouwplan zal voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota.

2.4.3 Duurzaamheid

Het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen biedt uitgangspunten voor bestaande en nieuwe woningbouw, gemeentelijke gebouwen, utiliteitsbouw, bedrijventerreinen, stedenbouw en GWW. Aangesloten wordt bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7,2 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit

en gezondheid). De gemeente heeft daartoe onder meer het FSC-convenant getekend (november 2008). Dit betekent dat de gemeente in al haar eigen werken FSC-hout toepast en er ook naar streeft deze voorwaarde in overeenkomsten met ontwikkelaars op te nemen.

Conclusie

De nieuwbouwontwikkeling zal voldoen aan de door de gemeente gestelde beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de DuBoPlus-Richtlijn.

2.5 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

Op de functiekaart van de provinciale structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied, terwijl het gebied op grond van de Verordening Ruimte binnen de bebouwingscontour ligt. Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Sprake is van een transformatie in bestaand stedelijk gebied dat in overeenstemming is met de eerste ladder voor duurzame verstedelijking. Mitsdien is het planinitiatief in overeenstemming met het provinciaal belang.

Uit de Zuid-Hollandse Woningmarktverkenning blijkt voorts dat er grote behoefte is aan goedkopere koopwoningen. De provincie Zuid-Holland heeft op dit moment een tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen van circa 50.000 stuks. Als er geen verandering komt in de programmering en ontwikkeling van de woningbouw loopt het tekort tot aan 2025 verder op tot circa 85.000 woningen. Volgens de provincie is het daarom zaak dat bij gemeenten en ontwikkelaars de urgentie doordringt dat er anders gebouwd moet worden: meer betaalbare koop en huurwoningen in de stedelijke omgeving. De gemeente Ouderkerk speelt hierop in door op onderhavige locatie sociale huur- en sociale koopwoningen te realiseren. Deze transformatie in het binnenstedelijk gebied is in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat deze herziening van het bestemmingsplan voor het oprichten van 22 woningen in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving

Geschiedenis Ouderkerk aan den IJssel¹

De oudste officiële vermelding van het dorp stamt uit 1263, toen het nog *Oudekerke* werd genoemd. Maar het is waarschijnlijk dat er al eerder een dorp is geweest dat tot de twaalfde eeuw de naam *IJsele* heeft gehad. Er zijn in ieder geval twaalfde-eeuwse fundamenten gevonden van een turfstenen kerkje aan de Kalverstraat onder de huidige Dorpskerk (PKN). Er is ook een aantal Romeinse munten gevonden uit de eerste vier eeuwen van onze jaartelling, maar die duiden waarschijnlijk niet op bewoning van enige betekenis. De vuurplaatsen van halverwege de tiende eeuw, maken bewoning al wel waarschijnlijker. En er bestaat een vermoeden dat hier al in de tiende eeuw een kerkje is geweest. Dit zou bijzonder zijn, omdat in het eerste millennium van onze jaartelling de Krimpenerwaard nog moeras was op wat donken na.

Bestaande situatie plangebied en omgeving

In het plangebied staat momenteel nog de Koningin Wilhelminaschool. Ten zuidwesten hiervan is momenteel een nieuw schoolgebouw in aanbouw waar de Koningin Wilhelminaschool wordt gevestigd. In het najaar zal de school worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw.

De bestaande school aan de Burg. Neetstraat.



De Willem de Zwijgerstraat (op achtergrond de in aanbouw zijnde nieuwe school).



Tegenover de planlocatie ligt zorgcentrum Geerestein.



Het bestaande schoolplein met schoolgebouw.

¹ Tekst ontleend uit Dorpsvisie Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg (2007).

3.2 Nieuwe situatie

In overleg met Woningbouwstichting "Samenwerking" is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in het oprichten van een appartementencomplex aan de Burgemeester Neetstraat en 6 grondgebonden woningen aan de Burgemeesters Van Waningstraat. Het voorstel kent een gedifferentieerd woningbouwprogramma in verschillende woningtypen waarmee wordt ingespeeld op de gewijzigde woonwensen.

Aan de Burgemeesters Van Waningstraat zijn 6 sociale koopwoningen in een rij gepland en aan de Burgemeester Neetstraat wordt een appartementengebouw opgericht die geschakeld zijn door drie aaneengesloten gestapelde bouwblokken. Het middelste deel wordt geaccentueerd met een plat dak. De aan weerszijden gelegen bouwblokken worden voorzien van een zadeldak. In totaal worden hier 16 sociale huurwoningen gerealiseerd. De eengezinswoningen sluiten naar aard en omvang prima aan bij de bestaande eengezinswoningen aan zowel de Burgemeesters Van Waningstraat als Willem de Zwijgerstraat. Door het ontvlechten van de woningbouw ontstaan er twee aparte bebouwingsvlakken waardoor er veel meer doorzicht komt en verbindingen ontstaan met de rest van het gebied.

De huurwoningen zijn ondergebracht in twee geschakelde woongebouwen met zowel een oriëntatie op de Burgemeester Neetstraat als op het schoolplein. De oriëntatie op de Burgemeester Neetstraat, recht tegenover het woongebouw van Geerestein, maakt het mogelijk om een woongebouw te realiseren met vier bouwlagen plus kap en een woongebouw met drie bouwlagen plus kap, die geschakeld zijn door drie gestapelde woningen met een plat dak. Door met de gevelopbouw en kapvorm twee appartementengebouwen te creëren ontstaat een gepaste verticale parcellering. De goot- en bouwhoogte varieert van 9,5 tot 13,5 meter. De grondgebonden woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6 meter met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Een situatietekening is opgenomen in figuur 6. Voorts zijn enkele impressietekeningen opgenomen.



Figuur 6: nieuwe situatie.



Aanzicht vanaf Burgemeester Neetstraat.



Aanzicht vanaf Willem de Zwijgerstraat.



Aanzicht vanaf Burgemeesters Van Waningstraat.

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt vanaf de Burgemeester Neetstraat en Burgemeesters Van Waningstraat ontsloten. De eerstgenoemde weg is een doorgaande verkeersroute tevens wijkontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/uur. De Burgemeesters Van Waningstraat en de zuidelijk gelegen Willem de Zwijgerstraat zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In noordelijke richting begeeft men zich via Burgemeester Neetstraat over de dijk richting Gouda. In zuidelijke richting wordt de woonkern van Ouderkerk aan den IJssel via de Kerkweg, Abelenlaan en Zijdeweg (Provinciale weg N475) richting Krimpen aan den IJssel en Schoonhoven.



De Burgemeester Neetstraat (met op de achtergrond het plangebied).



De Burgemeesters Van Waningstraat met links het plangebied.

Parkeren

Voor deze ontwikkeling worden parkeernormen gehanteerd, waarbij een onderscheid is aangehouden, tussen twee verschillende functies in het bouwplan, te weten woningen en serviceflat/aanleunwoningen. Bij het berekenen van de parkeernorm is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm voor schil centrum in weinig stedelijk gebied. Deze parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen.

Functies	Norm	Waarvan bezoekers
Eengezinswoningen	1,5 per woning	0,3 per woning
Serviceflat/aanleunwoningen	0,6 per woning	0,3 per woning

Op basis van deze normering ontstaat de volgende extra parkeerbehoefte (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte op grond van bouwplanontwikkeling.

Functies	Parkeernorm	Aantal woningen	Totaal (afgerond)
Eengezinswoningen	1,5	6	9 pp
Serviceflat/aanleunwoningen (nieuw)	0,6	16	10 pp
Serviceflat/aanleunwoningen (bestaand)	0,6	13	8 pp
Totaal			27 pp

In bovenstaande berekening zijn ook de bestaande, naastgelegen aanleunwoningen van Woningbouwstichting "Samenwerking" betrokken. Bij dit appartementengebouw liggen in de bestaande situatie 13 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de aanleg van één extra parkeerplaats. Het parkeerterrein zal ook dienen voor de nieuwe aanleunwoningen, die tevens van de Woningbouwstichting "Samenwerking" worden.

Naast het beter benutten van bestaande parkeerplaatsen voorziet het bouwplan in de aanleg van 21 nieuwe parkeerplaatsen. Hiervan komen er 18 parkeerplaatsen aan de Burgemeesters Van Waningstraat in de vorm van haaks parkeren en drie aan de Willem de Zwijgerstraat in de vorm van langsparkeren. Door de komst van de parkeerplaatsen aan de Burgemeesters Van Waningstraat verdwijnen theoretisch acht langsparkerplaatsen.

De voorgestelde parkeeroplossing is aangeduid op de situatietekening (zie figuur 5). In tabel 3.3 is weergegeven op welke wijze deze parkeerbehoefte wordt gefaciliteerd.

Tabel 3.3 Parkeercapaciteit.

Parkeercapaciteit	Type	Parkeerplaatsen
Parkeerterrein achter bestaande aanleunwoningen	Haaks	14
Nieuwe parkeerplaatsen aan de Burg. Van Waningstraat	Haaks	18
Nieuwe parkeerplaatsen aan de Willem de Zwijgerstraat	Langs	3
Bestaande langsparkeerplaatsen Burg. Van Waningstraat	Langs	-8
Totaal		27

Hiermee is aangetoond dat het bouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk kan voorzien in de parkeerbehoefte, doordat voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Het verlies van bestaande parkeerplaatsen wordt volledig gecompenseerd.

Van de zeven (privé) parkeerplaatsen die aan de Burgemeester Neetstraat lagen en bedoeld waren voor de school, worden er negen openbare parkeerplaatsen teruggebracht op het terrein van de nieuwe basisschool aan de Willem de Zwijgerstraat. Deze zijn buiten beschouwing gelaten.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze onderbouwing.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van 22 woningen. Momenteel staat hier nog een school voor basisonderwijs, welk gebouw binnenkort wordt gesloopt. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

De nieuw op te richten 22 woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer

Wettelijk kader

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied aan een doorgaande weg. Naast woningen is een zorgvoorziening aanwezig, een scholenlocatie, een marktplein en het winkelcentrum, waarlangs verschillende functies zijn gelegen. Het plangebied kan daarom worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er behoudens het ten zuidwesten gelegen speelterrein/ openbaar schoolplein en het in aanbouw zijnde schoolgebouw, geen bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied liggen.

De schoolactiviteiten behoren tot categorie 2 met een richtafstand van 10 m, waarbij het aspect geluid bepalend is. Het speelterrein/ openbaar schoolplein, waar kinderen buiten kunnen spelen, is de meest voorkomende bron van geluid naar de omgeving. Bij de indeling binnen het

plangebied wordt rekening gehouden met de zonering door het aanbrengen van een (smalle) groenzone en (achter)paden aan de noordoostzijde van de school en door het aanhouden van een afstand van minimaal 10 m tussen speelterrein/ openbaar schoolplein van de school en de gevels van de nieuw te bouwen woningen.

Gelet hierop is het mogelijk dat de nieuw te bouwen woningen zonder milieuhygiënische knelpunten kunnen worden gerealiseerd. In deze situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.1.3 Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader wegverkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is alleen de Burgemeester Neetstraat. De overige wegen zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. Deze weg is binnenstedelijk en heeft een zonebreedte van 200 meter. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door S&W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapport van 14 april 2014, rapportnummer 2140348, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeerslawaaai van de Burgemeester Neetstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} wordt overschreden voor het appartementengebouw aan de Burgemeester Neetstraat met en de twee meest noordelijk gelegen woningen aan de Burgemeesters Van Waningstraat. De maximale waarde bedraagt voor het appartementengebouw 60 dB na 5 dB aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Voor de twee grondgebonden woningen is dat 50 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat realisatie van het plan met de beoogde opzet past binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Ten aanzien van het gemeentelijk geluidbeleid zijn vanwege de Burgemeester Neetstraat aanvullende maatregelen op woningniveau noodzakelijk voor de 16 appartementen aan de Burgemeester Neetstraat. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd (artikel 5.1, sub f van de bestemming Wonen). Met inachtneming van deze aanvullende maatregelen kan een hogere waarde worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor deze woningen, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaai is doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor deze woningen nog een onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van de bouwplannen wordt hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Gezien bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is doorlopen.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Ouderkerk, nieuw bodembeleid vastgesteld (4 maart 2014) voor bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen. Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

Onderzoek/ beoordeling

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Tauw B.V. te Utrecht (rapport van 22 januari 2013, projectnummer 1213857, bijlage 2). Uit de resultaten hiervan valt het volgende af te leiden:

Grond

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat er in een mengmonster een interventiewaarde overschrijding is aangetoond voor PAK. Na uitsplitsing van het mengmonster bleek dat in één boring (deellocatie school) de interventiewaarde voor PAK wederom werd overschreden. Op de rest van de locatie zijn slechts lichte verontreinigingen aanwezig.

Grondwater

In het grondwater zijn slechts lichte verontreinigingen aangetoond op beide deellocaties.

Tauw heeft geadviseerd dat het niet noodzakelijk is om een nader onderzoek uit te voeren, omdat de PAK verontreiniging te relateren is aan de aangetroffen kooldeeltjes (boring 201, 1,0 – 1,1 m-mv). Aangezien de laag niet is aangetroffen in andere boringen, wordt het niet aannemelijk geacht dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie. Als er tijdens de nieuwbouwwerkzaamheden een laag koolas wordt aangetroffen, wordt geadviseerd deze laag separaat te verwijderen en te laten afvoeren naar een erkende verwerker. Met inachtneming van deze aanbeveling levert het gebruik van de locatie geen beperkingen op voor het oprichten van 22 woningen.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied. De het rapport genoemde aanbeveling wordt bij uitwerking van de bouwplannen overgenomen.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀

jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van 22 woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvatten. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw dient te worden getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid.

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor

iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt momenteel aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de IJssel als groene vaarweg aangemerkt. De IJssel ligt op ruim 175 meter ten noorden van het plangebied. Dit betekent dat er geen GR verantwoording nodig is. Evenmin geldt hier een plasbrandaandachtsgebied. De IJssel vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen rijksweg (binnen 600 meter) of provinciale weg (binnen 200 meter) met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de PR 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de risicokaart (figuur 7) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.

Overstromingsrisico

Hoogwater leidt tot materiële schade in de ondergelopen gebieden en kan tot slachtoffers leiden. In het zwaarste scenario is er sprake van een overstroming van de gehele dijkkring Lopiker- en Krimpenerwaard, waardoor grote aantallen inwoners en vee geëvacueerd moeten worden. Uitval van nutsvoorzieningen kan leiden tot een nog groter effectgebied. Een dergelijke calamiteit leidt tot een ontwrichting van het maatschappelijke leven.

Het plangebied valt binnen dijkkring Lopiker- en Krimpenerwaard en heeft een verhoogd risico voor een dijkdoorbraak aan de kant van de IJssel. Om burgers te kunnen beschermen en om de

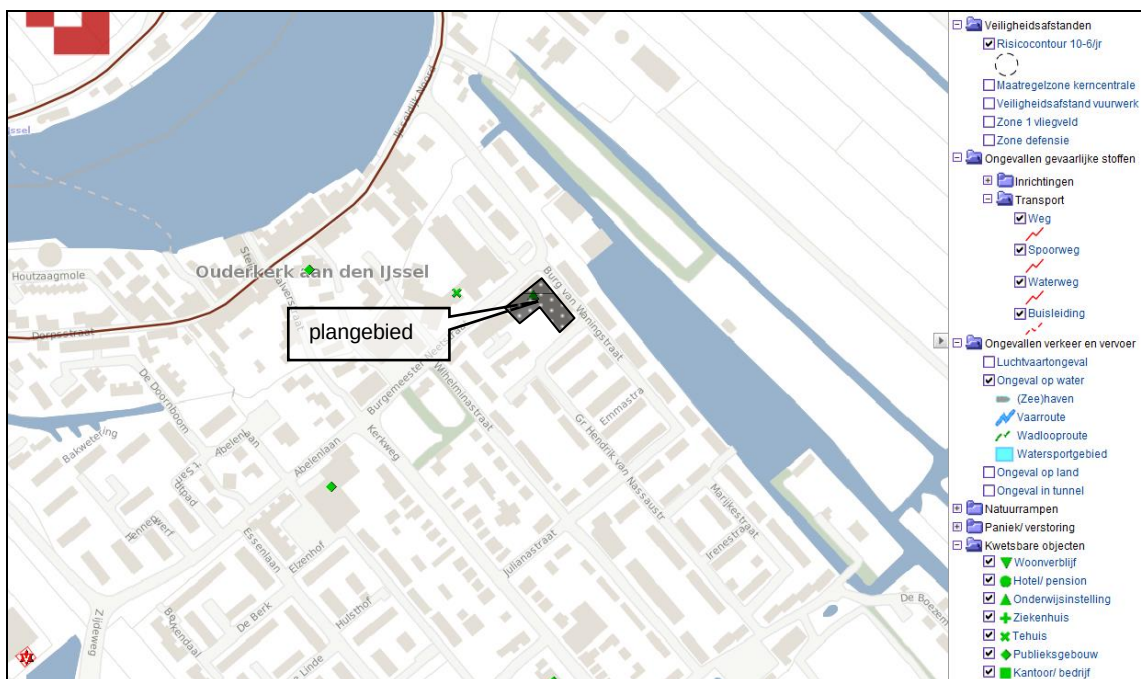
risico's zo veel mogelijk in te perken is er een Rampbestrijdingsplan '(Dreiging) dijkdoorbraak Lopiker- en Krimpenerwaard Dijkkring 15' opgesteld wat de mogelijke dijkdoorbraken, algemene en ondersteunende processen, bron en effectbestrijding, geneeskundige hulpverlening, rechtsorde en verkeer en bevolkingszorg beschrijft.

Overeenkomstig het advies van het hoogheemraadschap zal minimaal 1,3 m drooglegging voor bebouwing worden aangehouden om (grond)wateroverlast te voorkomen. De bouwwijze zal hierop worden afgestemd.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit bouwplan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

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 (GET). 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').

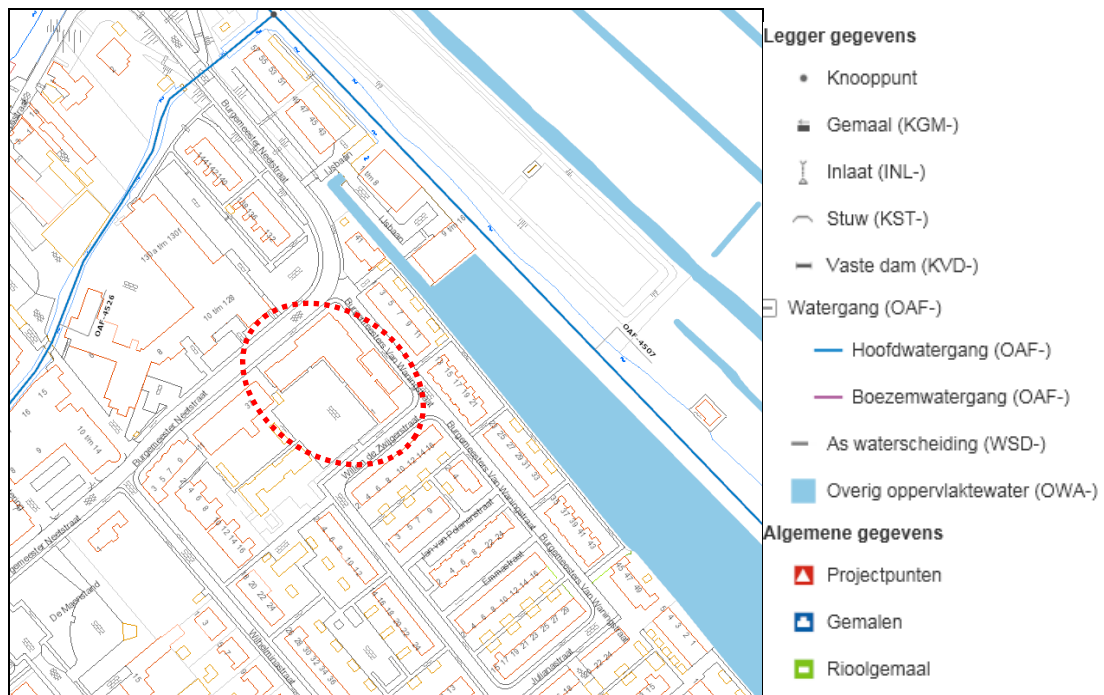
Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de compensatie-eis ligt tussen 5% en 20% van de netto verhardingstoename in het plangebied.

- 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

Het plangebied ligt in bebouwde kom. Volgens de waterkansenkaart bedraagt de actuele maaiveldhoogte gemiddeld tussen de -1,60 m en -1,40 m NAP (bron: Peilbesluiten Krimpenerwaard; juli 2011). De bodem bestaat uit kleidek op veen. Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de Polder Kromme Geer en Zijde. Het perceel bevat geen oppervlaktewater en grenst hier ook niet aan.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een schoolgebouw met voorerf (parkeren, bosschages) en een deel van het oorspronkelijke schoolplein. Het plangebied voor zover gelegen buiten het schoolgebouw is nagenoeg volledig verhard met uitzondering van de noordoostzijde waar ook lage begroeiing aanwezig is.



Figuur 8: Legger oppervlaktewatersysteem.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt voorzien in een appartementengebouw aan de Burgemeester Neetstraat en grondgebonden rijtjeswoningen aan de Burgemeester Van Waningstraat (blauw aangeduid in figuur 10). Tussen de twee gebouwen komt openbaar groen en wandelgebied. In het plangebied (zie figuur 9) is eveneens een deel van het schoolplein meegenomen.



Figuur 9: Plangebied

Vergelijking

In onderstaande tabel is het verschil in bebouwing en verharding weergegeven tussen de bestaande en toekomstige situatie:

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Vershil
Omvang bouwvlak	1.550 m ^{2*}	950 m ^{2**}	- 600 m ²
Omvang bebouwing	1.160 m ²	882 m ²	- 278 m ²
Omvang verharding	820 m ²	855 m ²	+ 35 m ²

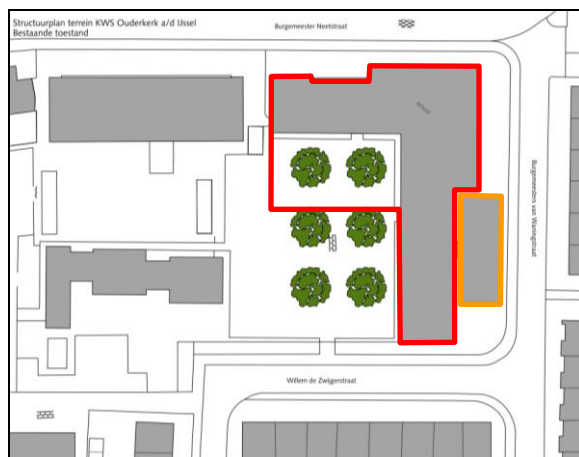
* oppervlakte is inclusief verleende vrijstelling.

** oppervlakte is inclusief mogelijkheid erfbepooring (50 m² per woning).

In het geldende bestemmingsplan ligt ter plaatse van de basisschool een bouwvlak (rood in figuur 10). Een uitbreiding van de school is via een vrijstelling gerealiseerd (oranje). Als naar de omvang van het bouwvlak wordt gekeken ontstaat planologisch gezien een gunstigere situatie. De omvang van het bouwvlak neemt met 600 m² af.

Uit een vergelijking tussen de te realiseren bebouwing en verharding en wat nu aanwezig is, blijkt dat de bebouwingsoppervlakte afneemt met 278 m² en de verharding toeneemt met 35 m².

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard kent een ondergrens van 500 m² voor de toename van het verhard en bebouwd oppervlak bij nieuwe ontwikkelingen. Blijft de toename onder deze grens, dan wordt de negatieve invloed op het watersysteem beperkt geacht. In onderhavige situatie is sprake van een afname van bebouwd en verhard oppervlak. Compensatie in de vorm van vervangend water is gezien het bovenstaande niet nodig.



Figuur 10: Bestaande situatie (links)



Toekomstige situatie (rechts).

Legenda:

- bouwvlak geldend bestemmingsplan
- uitbreiding via vrijstelling artikel 19
- nieuw bouwvlak

Watergangen

In of grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied. Het plangebied ligt buiten de kern- en beschermingszones van waterkeringen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woongebouwen 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 hemelwater zoveel mogelijk af te voeren naar het gescheiden hemelwaterriool ter plaatse. Dit is ook op die wijze vertaald in het planvoornemen.

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. Op 3 april 2014 is een Watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij het opstellen van deze waterparagraaf alle waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn afgewogen.

Conclusie

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft op 11 april 2014 ingestemd met de waterparagraaf en heeft vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.3 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

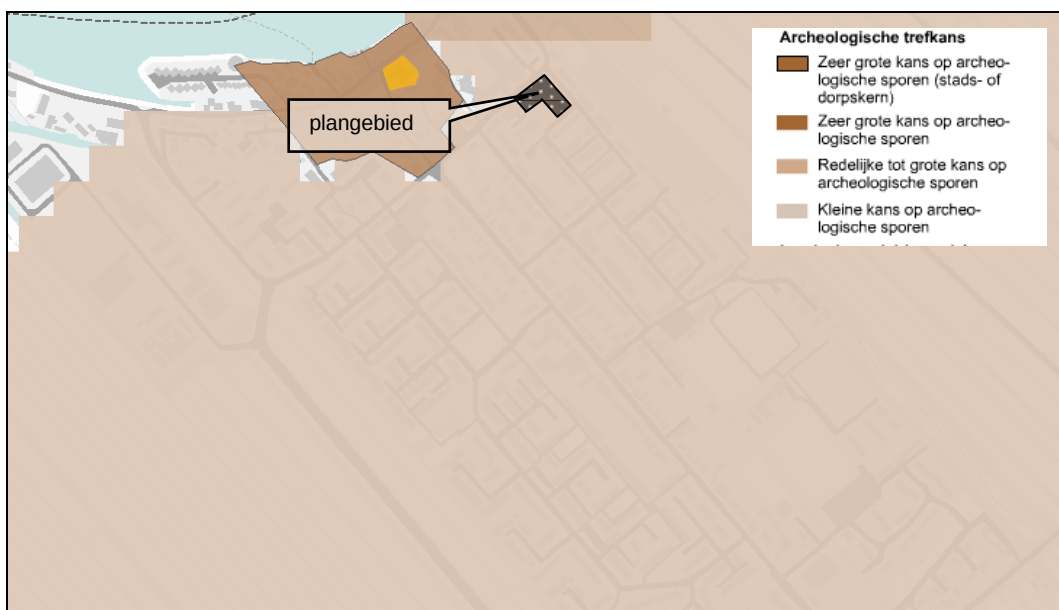
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Onderzoek/ beoordeling

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is (figuur 11).



Figuur 11: Waardenkaart archeologie CHS provincie Zuid-Holland.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Burgemeester en wethouders van Ouderkerk hebben op 25 februari 2014 ingestemd met de gemeentelijke beleidsnota op het gebied van archeologie en de Erfgoedverordening. Deze beleidsdocumenten worden naar verwachting in de raad van 5 juni 2014 behandeld. Op grond van de archeologische verwachtingskaart (zie figuur 12) heeft het gebied een lage trefkans. In verband hiermede is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie achterwege gelaten.



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora- en fauna

Wettelijk kader

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouwoontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst nieuwbouw van woonbebouwing in het plangebied op een scholenlocatie, die in het najaar wordt gesloopt. In verband hiermede is voor het onderhavige plangebied een quickscan ecologie uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland te Gouda (rapport van 17 juli 2013, bijlage 3). Op basis hiervan zijn de volgende conclusies getrokken (overgenomen uit rapport).

Door de stedelijke ligging is het plangebied niet geschikt voor veel soortgroepen. Ook worden door het plan geen effecten verwacht op nabijgelegen beschermde natuurgebieden. Dit vanwege het lokale karakter van de ingreep en de afstand tot beschermde natuurgebieden. Vanuit de Flora- en faunawet moet rekening worden gehouden met broedende vogels (voornamelijk in de periode maart-juli). Daarnaast is het nodig te onderzoeken of het te slopen gedeelte van het gebouw gebruikt wordt door vleermuizen. Dit moet worden uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Indien eventuele effecten op vleermuizen optreden moeten deze gecompenseerd of gemitigeerd worden. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet kan dan noodzakelijk zijn.

4.4.1 Vleermuizenonderzoek

Als vervolg op de Quickscan ecologie heeft Tauw B.V. te Utrecht een vleermuizenonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop van de Koningin Wilhelminaschool (rapport van 4 oktober 2012, kenmerk N001-1210586CAW-kmi-V01, bijlage 4). Uit dit onderzoek is gebleken dat er een paarverblijf van gewone dwergvleermuizen in het schoolgebouw aanwezig is. Het treffen van mitigerende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet is noodzakelijk alvorens de sloop van de school in gang kan worden gezet. Overeenkomstig het vleermuizenprotocol is in de periode mei tot juli 2013 nog een vervolgonderzoek uitgevoerd door Tauw B.V. (rapport van 10 juli 2013, projectnummer 1210586, bijlage 5).

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een mitigatieplan worden opgesteld om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis (zoveel) mogelijk te voorkomen. Na het opstellen van een mitigatieplan zal een ontheffingsaanvraag op grond van de flora- en faunawet worden ingediend bij het bevoegd gezag (de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie). De noodzaak tot het daadwerkelijk in bezit hebben van een goedgekeurd mitigatieplan of een ontheffing is gekoppeld aan de uitvoeringsfase. Het laten goedkeuren van het activiteitenplan én het uitvoeren van de bijbehorende maatregelen dient vóór aanvang van de werkzaamheden afgerond te zijn.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Conclusie

De ontwikkelingslocatie is gelegen in binnenstedelijk gebied. Op het perceel staat een schoolgebouw dat zal worden gesloopt. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit slopen zal initiatiefnemer dienen te beschikken over een goedgekeurd mitigatieplan of een ontheffing, welke is gekoppeld aan de uitvoeringsfase. Bij uitwerking van de plannen zullen deze voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit slopen. Met inachtneming hiervan zijn er vanuit de Flora- en faunaregelgeving verder geen beperkingen aan deze nieuwbouwontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding, getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen', wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is gegeven aan een gedeelte ten zuidwesten van de zes grondgebonden woningen. Aangesloten is bij de regeling van de bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan Koningin Wilhelminaschool. Binnen de bestemming zijn functies

toegestaan zoals onderwijs, religie, cultuur, zorg etc. Op die manier is een uitruil mogelijk tussen verschillende maatschappelijke functies.

Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Dit gedeelte is grotendeels bestemd voor stalling van fietsen van de schoolgaande kinderen.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

In het verkeersgebied staat het verblijfskarakter centraal. Binnen de bestemming is de aanleg van wegen, parkeervoorzieningen en voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van speelvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen, trappenhuisen, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor omwonenden is op 27 maart 2014 een informatiebijeenkomst gehouden. Het planinitiatief is tijdens de bijeenkomst positief ontvangen. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 6.

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang 16 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke en/ of mondelinge zienswijzen ingediend. Eveneens zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerpbeschikking Hogere Waarden Wet geluidhinder van 15 april 2014.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het ontwerpbesluit is door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Hieruit is gebleken dat er geen strijdigheid is met het provinciaal belang. Het hoogheemraadschap heeft op 11 april 2014 ingestemd het de waterparagraaf. Aanvullend hierop heeft het hoogheemraadschap nog bij brief van 15 mei 2014, kenmerk 2014.04548, medegedeeld dat het ontwerpplan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan. Deze brief is voor kennisgeving aangenomen.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van S & W consultancy B.V. te Vlissingen van 14 april 2014.
2. Verkennend bodemonderzoek van Tauw B.V. te Utrecht van 22 januari 2013.
3. Quickscan ecologie van Omgevingsdienst Midden-Holland te Gouda.
4. Vleermuizenonderzoek van Tauw B.V. te Utrecht van 4 oktober 2012.
5. Vleermuizenonderzoek van Tauw B.V. te Utrecht van 10 juli 2013.
6. Verslag informatiebijeenkomst herontwikkeling Koningin Wilhelminaschool d.d. 27 maart 2014.