

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Groot-Ammers, Veersedijk 23'**



NL.IMRO.1927.BPVeersedijk23AMS-VG01

Status: vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 15-09-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	2
2 BESTAANDE SITUATIE	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Ruimtelijke structuur	3
2.2.1 Ontsluiting van het plangebied	3
2.2.2 Waterstructuur	3
2.2.3 Huidig gebruik	3
3 BELEIDSKADER	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
3.1.2 Barro	4
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.2.1 Provinciale structuurvisie	5
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	7
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	8
3.3 Regionaal Beleid	8
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	8
3.3.2 Regionale woonvisie	8
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)	10
3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	10
3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	10
3.5 Conclusie	11
4 PLANBESCHRIJVING	12
4.1 Plan	12
4.2 Ontsluiting en Parkeren	16
4.3 Waterhuishouding	16
4.4 Motivering medewerking	16
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	17
5.1 Geluidhinder	17
5.2 Bedrijven en milieuzonering	18
5.3 Bodem	19
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
5.5 Watertoets	22
5.6 Flora en fauna	26

5.7 Luchtkwaliteit	28
5.8 Externe veiligheid	29
6 JURIDISCHE PLANOPZET	32
6.1 Inleiding	32
6.2 Systematiek van de regels	32
6.3 Bestemmingen	32
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7.1 Exploitatie	33
8 OVERLEG EN INSPRAAK	33
8.1 Vooroverleg	33
8.2 Zienswijzen	33

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Ontwerptekeningen	Architektenburo Bikker	JB	26-08-2014
2	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs bouwfysica en akoestiek	R-JVO /868	09-01-2015
3	Verkennd Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen BV	BM/2110-2015	Feb. 2015
4	Bureauonderzoek en verkennd Veldonderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 3814	09-02-2015
5	Ecologisch QuickScan	Bureau Waardenburg BV	14-852/015 / 15.00660 / IngHR	04-02-2015
6	Wateradvies voorontwerp- bestemmingsplan Veersedijk 23 te Groot-Ammers	Waterschap Rivierenland	201505354 / 315607	07-05-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

B & W Timmerbedrijf, gevestigd aan de Veersedijk 23 te Groot-Ammers, is voornemens de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Veersedijk te staken en het bestaande bedrijfsperceel om te zetten naar wonen.

De bestaande bedrijfsopstallen aan de Veersedijk 23 zijn ernstig verouderd en zijn toe aan vernieuwing. Vanwege de ligging van het perceel, nabij de ingang van het historische stadje Nieuwpoort en het feit dat de omliggende bebouwing uitsluitend woningen betreft, acht de initiatiefnemer investering op deze locatie niet zinvol.

Om die reden is besloten de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen en de locatie aan de Veersedijk te herontwikkelen. De bestaande bedrijfsopstallen en terreinverharding zullen worden gesloopt, waarna ruimte ontstaat voor de realisatie van een burgerwoning. Door Architectenburo Bikker is een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld en aan de gemeente Molenwaard is gevraagd medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling.

De gemeente acht het wenselijk dat de bedrijfsbestemming op deze 'unieke' locatie verdwijnt. Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken is Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer gevraagd een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veersedijk, nabij de westelijke ingang van het historische stadje Nieuwpoort. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Groot Ammers, sectie E, nummer 944 en heeft een oppervlakte van 1818 m².

De begrenzing wordt aan de noord- en oostzijde gevormd door de Veersedijk. De westzijde wordt begrensd door het naastgelegen woonperceel Veersedijk 22. Tenslotte wordt de zuidzijde begrensd door een perceel groen en de provinciale weg N216.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Liesveld" van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het perceel heeft de bestemming:

- Bedrijf;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waterstaat – Waterkering;

En de functieaanduidingen:

- Bedrijfswoning uitgesloten.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2 Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5 Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6 Juridische planopzet
- Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8 Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Groot-Ammers is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek.

Het plangebied is gelegen in het uiterste oosten van Groot-Ammers. Tegen de westelijke ingang van het historische stadje Nieuwpoort. Het perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Veersedijk. Deze lintbebouwing wordt ingeklemd tussen de Veersedijk en de provinciale weg. Waar deze lintbebouwing van oudsher gemengd gebruik heeft gekend is thans het onderhavige perceel de laatste met een bedrijfsbestemming.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontsluiting van het plangebied

De huidige ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de stoep tegen de Veersedijk.

2.2.2 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de weteringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemaling installaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien dat in en om het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is.

2.2.3 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsterrein voor B&W Timmerbedrijf.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing en terreinverharding op het perceel Veersedijk 23 en de nieuwbouw van een vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw. Hiermee is het plan kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Barro

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit 3 treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3). In hoofdstuk 3.2.1 wordt het plan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

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

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De onderhavige planontwikkeling gaat uit van de sloop van het bestaande bedrijfsgebouwen en de realisatie van een vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw. Het plan wordt gerealiseerd in het buitengebied, maar in de bestaande lintbebouwing (herstructureringslocatie). De herontwikkeling zorgt voor het weg bestemmen van een gebiedsvreemde bedrijfsbestemming en draagt daarmee bij aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan zorgt voor een passende ruimtelijke structuur en herstel van de lintbebouwing. Daarnaast draagt de planontwikkeling, door de sloop van de bedrijfsopstallen bij aan een kwalitatieve verbetering van het zicht op het historische stadje Nieuwpoort. Immers de bestaande vervallen schuren en buitenopslag verdwijnen uit het zichtveld (vanaf de zijde N216) en maken plaats voor een meer passende woonbebouwing. Het perceel zal op een bij de omgeving passende manier landschappelijk worden ingepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de provinciale structuurvisie. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie treden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1. In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben de regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld. De hierin opgenomen werkwijze met betrekking tot de afstemming van woningbouwplannen in regionaal verband is akkoord bevonden door de provincie. De toegevoegde woning is in het regionaal overleg gemeld. Vanuit de regio zijn geen reacties gekomen, waardoor kan worden aangenomen dat het onderhavige plan door de regio is goedgekeurd. De woning wordt opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Vanwege de kleinschalige omvang van het plan (toevoeging van 1 woning) zal het naar verwachting geen invloed hebben op de plannen binnen de gemeente. Daarbij is de eventueel toekomstige gebruiker bekend, waarmee er sprake is van een actuele behoefte en de geplande woning geheel niet op de markt zal worden aangeboden en dus niet zal concurreren met andere plannen.
2. De locatie voldoet aan de voorkeursvolgorde, omdat het een herstructureringslocatie binnen bestaande lintbebouwing betreft. Herbestemming van de bestaande bebouwing is vanwege de slechte bouwkundige staat en het feit dat deze niet geschikt is voor een andere functie niet mogelijk.
3. De locatie is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de provinciale structuurvisie en het toetsingskader de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plan betreft herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie aan de Veersedijk te Groot-Ammers. Een woning kan worden gerealiseerd door de bedrijfsbebouwing (circa 335 m²) te slopen en de terreinverharding te verwijderen. Door de sloop van de bedrijfsopstallen en de verwijdering van de terreinverharding ontstaat er ruimte voor een nieuwe invulling. Door de nieuw te bouwen woning op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen draagt de ontwikkeling bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (zie ook hoofdstuk 4 planbeschrijving)

Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door:

1. Het verwijderen van de vervallen opstallen, de bestaande vervallen bedrijfsopstallen ter grootte van 335m² worden gesloopt om plaats te maken voor een woning van circa 144m². Hiermee neemt de hoeveelheid bebouwing en dus verstening aanzienlijk af;
2. Het verwijderen van de terreinverharding. Naast de opstallen is thans vrijwel het gehele terrein verhard. Hierbij dient de verharding voor parkeren, manoeuvreren en stallen van goederen (buitenopslag). De hoeveelheid verharding zal door de wijziging naar wonen aanzienlijk afnemen en uitsluiten gaan dienen voor woondoeleinden;
3. Het verwijderen en wegnemen van de mogelijkheid voor bedrijfsmatige buitenopslag. Het vigerende bestemmingsplan staat buitenopslag toe, waar in de praktijk ook gebruik van wordt gemaakt. Deze buitenopslag zorgt, naast de vervallen bebouwing voor een ongewenst effect op het zicht van Nieuwpoort vanaf de N216;
4. De bebouwingsmogelijkheden en daarmee de massa nemen af. Voor de bouw van een woning is aanzienlijk minder bebouwing en verharding noodzakelijk. In het nog op te stellen bestemmingsplan zullen de bouwmogelijkheden op het perceel aanzienlijk worden teruggebracht;
5. Een vrijstaande woning is meer passend bij de directe omgeving, welke langs de Veersedijk vrijwel uitsluitend uit woningen bestaat;
6. Lintbebouwing wordt hersteld, door de bedrijfsmatige activiteiten en de loodsen te verwijderen ontstaat er weer een lintbebouwing van woningen;
7. Milieu(over)last van de bedrijfslocatie verdwijnt. Een bedrijfsbestemming brengt altijd in meer of mindere mate milieu(over)last met zich mee. Door de bestemming te wijzigingen naar een woning zal deze milieu(over)last verdwijnen;
8. Bedrijfsmatig 'zwaar' verkeer naar de locatie wordt weggenomen. De Veersedijk kent een smaller profiel en ook het Stadjie Nieuwpoort is niet ingericht op vrachtverkeer, vandaar dat het wegnemen van zwaarder verkeer een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit;

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar ook door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het onderhavige plan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van herstructurering van een bestaand object in de lintbebouwing, een niet wenselijke bedrijfslocatie.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Groot-Ammers aangeduid als voorzieningenkern, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie in het buitengebied van Groot-Ammers. Hiermee is sprake van een afname van de verstening in het buitengebied en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen.

Deel I van de regionale woonvisie schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In dit deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?

Kwantitatieve behoefte

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ca. 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei.

De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Kwalitatieve behoefte

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in:

1. Behoud van kwaliteit en uitstraling,
2. Woonlastenbeperking en energie en
3. Comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

Toetsingskader woningbouwprojecten

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Groot-Amers in een voorzieningendorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is, zonder regionale afstemming tot en met 10 woningen en tot een maximale groei van 0,7% per jaar tot 2020. Omdat er in Groot-Amers meerdere plannen zijn gerealiseerd en in ontwikkeling zijn blijft de jaarlijkse planning in deze kern niet binnen de 0,7-norm en is regionale afstemming noodzakelijk.

Het voorliggende plan betreft slechts een kleinschalige ontwikkeling, een toevoeging van één woning aan de woningvoorraad, waarbij de gebruiker van de woning reeds bekend is. De toegevoegde woning is in het regionaal overleg gemeld. Vanuit de regio zijn geen reacties gekomen, waardoor kan worden aangenomen dat het onderhavige plan door de regio is goedgekeurd. De woning wordt opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

Conclusie

De toegevoegde woning is door de regio goedgekeurd. De woning wordt opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)

Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

De strategische hoofdlijnen die van toepassing zijn op het onderhavige plan luiden als volgt:

- Behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap, de oost-west openheid en mede daarmee het zicht op het open landschap vanaf de dijk langs de Lek;
- Met nieuwe combinaties van functies inspelen op veranderingen in het grondgebruik, vooral daar waar de kwaliteit van het landschap dreigt te worden aangetast;
- Realisatie van groene overgangen tussen de kernen, bedrijventerrein en het buitengebied;

3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningenkernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. Dit plan wordt gerealiseerd voor de lokale behoefte en sluit daarmee aan bij het lokale woonbeleid.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Op het projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het perceel heeft de bestemming:

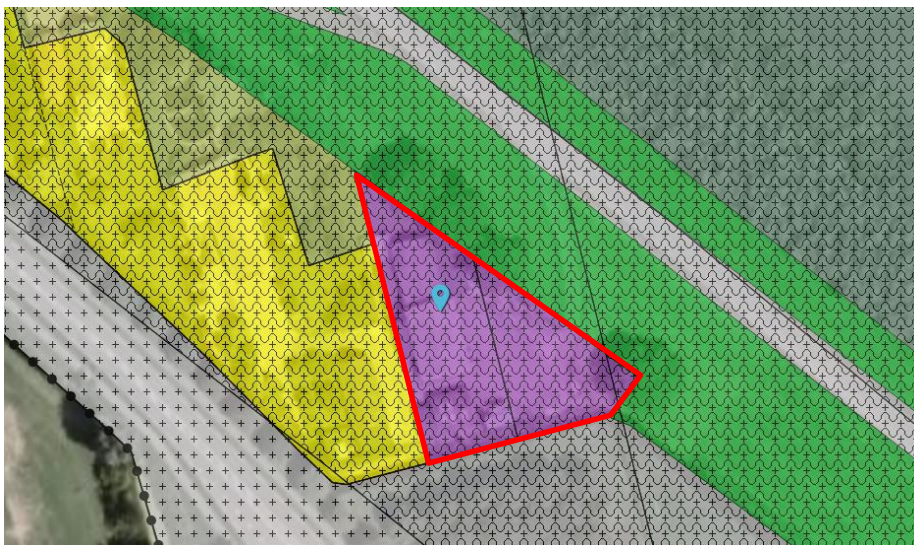
- Bedrijf;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waterstaat – Waterkering;

En de functieaanduidingen:

- Bedrijfswoning uitgesloten.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' geen burgerwoningen zijn toegestaan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te vervangen. Hierbij zal de bestaande bedrijfsbestemming geheel worden gewijzigd naar woon- en tuinbestemming. Met betrekking tot de (bouw)regels wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving voor deze bestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'.

3.5 Conclusie

Ondanks dat het onderhavige plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' past het plan binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Zoals in de aanleiding beschreven is de eigenaar van het perceel Veersedijk 23 te Groot-Ammers, B & W Timmerwerken, voornemens de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. De huidige bedrijfsopstallen aan de Veersedijk verkeren in een ernstig verouderde staat. Om de locatie toekomstbestendig te maken zal er aanzienlijk moeten worden geïnvesteerd in renovatie of nieuwbouw van de bedrijfsloodsen.



Afbeelding 2: Huidige bedrijfsloodsen aan de Veersedijk 23



Afbeelding 3: Onwenselijke buitenopslag (verdwijnt door herontwikkeling)



Afbeelding 4: Zicht op de westelijke entree van historisch Nieuwpoort.

B & W Timmerbedrijf acht het niet wenselijk om dergelijke bedrijfsinvesteringen te doen op de huidige locatie aan de Veersedijk 23. Door de ligging van het perceel, nabij de westelijke entree van het historische stadje Nieuwpoort en in een overwegend door wonen gedomineerd gebied, zijn bedrijfsactiviteiten minder wenselijk. Daarnaast is uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vanwege naastgelegen woningen milieutechnisch niet mogelijk en is de locatie niet eenvoudig te bereiken voor grotere voertuigen. Hierdoor heeft de initiatiefnemer besloten de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar het plaatselijke bedrijventerrein en een nieuwe invulling te geven aan de vertreklocatie.



Afbeelding 5: Bebouwingstypologie omgeving Veersedijk 23

Om tot een passende en wenselijke invulling te komen van de huidige bedrijfslocatie is er aan Architectenburo Bikker B.V. gevraagd een stedenbouwkundig plan op te stellen. Bij het opstellen van de verkaveling is rekening gehouden met de structuur en typologie van de omliggende bebouwing.



Afbeelding 6: Bestaande situatie



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen (circa 335 m²) en de verwijdering van de bestaande terreinverharding (circa 757 m²). Hiermee wordt ruimte gerealiseerd voor de bouw van een burgerwoning met een vrijstaand bijgebouw (circa 144 m²) en tuininrichting (verhard circa 260 m²).

Door de planontwikkeling zal het bebouwd en verhard oppervlak aanzienlijk afnemen. Tevens zullen de bouw mogelijkheden (massa) wordt ingeperkt.

Naast het verwijderen van de opstallen en verharding zal ook de buitenopslag verdwijnen. Het gevestigde bouwbedrijf heeft meerdere containers en materialen staan die het aanzicht van het stadje Nieuwpoort aantasten.

De directe omgeving van het plangebied is groen ingeplant. Aansluitend op deze bestaande groenvoorziening zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Bij de landschappelijke inpassing zal rekening worden gehouden met het zicht op Nieuwpoort en de waterkeringsbepalingen rond de Veersedijk.



Afbeelding 8: Impressie bestaande situatie



Afbeelding 9: Impressie nieuwe situatie

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de realisatie van een vrijstaande woning. Als onderdeel van de planvorming zal de bestaande stoep aan de oostzijde van het perceel, worden verplaatst naar de westzijde van het perceel. Hierdoor kan het recht van overpad voor de westelijke buurman op een minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden. De verplaatsing van de stoep is overlegd met het Waterschap Rivierenland (eigenaar en beheerder van de Veersedijk) en kan worden uitgevoerd gelijk met de op handen zijnde dijkversterking.

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van één vrijstaande woning. De CROW-publicatie 317 stelt voor het woontype 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied, een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. Dit betekent dat met de nieuwbouw van de vrijstaande woning de parkeernorm komt te liggen op 2 parkeerplaatsen. De parkeernorm van 2 parkeerplaatsen wordt volledig opgelost op eigen terrein. Op het perceel Veersedijk 23 is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Veersedijk te Groot-Ammers. Hemel- en terreinwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel of rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. In het onderhavige plan blijft het aanwezige gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel ongewijzigd. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.4 Motivering medewerking

- De herontwikkeling naar woningbouw zorgt voor een passende invulling van de huidige bedrijfslocatie.
- Doordat een nieuwe invulling kan worden gegeven aan de kavel, verdwijnt er een 'potentieel' overlast gevend bedrijf uit de lintbebouwing en bij de primaire waterkering.
- Het plan is reeds in ambtelijk overleg van de provincie Zuid-Holland beoordeeld als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd, door
 - Het verwijderen van de vervallen opstallen;
 - Het verwijderen van de terreinverharding;
 - Het verwijderen en wegnemen van de mogelijkheid voor bedrijfsmatige buitenopslag;
 - De bebouwingsmogelijkheden en daarmee de massa nemen af;
 - Een vrijstaande woning is meer passend bij de directe omgeving;
 - Lintbebouwing wordt hersteld;
 - Milieu(over)last van de bedrijfslocatie verdwijnt;
 - Bedrijfsmatig 'zwaar' verkeer naar de locatie wordt weggenomen;
- Draagt bij aan de kwalitatieve verbetering van de omgeving en van het zicht op het historische stadje Nieuwpoort vanaf de zijde van de N216;
- Het plan is passend binnen het beleid van het Rijk, provincie en de regio.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van de vervallen bedrijfsopstallen en de nieuwbouw van een burgerwoning. Vanuit het kader van de Wgh is er hiermee sprake van een nieuw geluidsgevoelig object (nieuwbouw van een woning) en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk. De woning op Veersedijk 23 ligt qua wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidszone van de Provinciale weg N216, de Wilgenweg en de Veersedijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de woning in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *‘De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de N216 ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Wilgenweg ten hoogste 36 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Veersedijk ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe oostgevel, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.’*

Conclusie:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat uitsluitend de geluidsbelasting ten gevolge van de N216 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting blijft echter wel binnen de maximale ontheffingswaarde, waardoor middels de hogere waarden procedure van de Wgh een hogere waarde is vastgesteld. De hogere waarde procedure wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden doorlopen. Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt hierdoor geen belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaaai.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

De onderhavige herontwikkeling gaat uit van de sloop van het bestaande bedrijfsgebouwen en de realisatie van een vrijstaande woning. Er is daarmee sprake van toevoeging van een hindergevoelig object (een woning), waardoor toetsing in het kader van de bedrijven en milieuhinder noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen aan de Veersedijk, nabij de westelijke ingang van het historische stadje Nieuwpoort. Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein Gelkenes met als dichtstbijzijnde het hoveniersbedrijf S. Baardwijk op ca. 85 meter. Dit bedrijf valt in categorie 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) waarvoor een richtafstand ten opzichte van het plangebied geldt van 30 meter. De afstand van het plangebied tot het hoveniersbedrijf bedraagt ca. 85 meter en ligt daarmee ruimschoots buiten de gestelde richtlijn. Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' het toestaat om op de locatie van het hoveniersbedrijf S. Baardwijk een bedrijf te starten in de milieucategorie 3.1, dient eveneens rekening gehouden met de mogelijke toekomstige vestiging van een bedrijf in deze milieucategorie. Voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 85 meter, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde richtlijn.



Afbeelding 10: Afstand plangebied t.o.v. hoveniersbedrijf S. Baardwijk

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woon- en tuinbestemming. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *‘De kleiige bovengrond op het terrein is licht verontreinigd met lood en kwik. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met één of meerdere componenten. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de bestemming wonen;*
- *De kleiige ondergrond onder en/of rondom het bedrijfspand blijkt eveneens licht verontreinigd met lood en kwik;*
- *Op de locatie van de reeds 20 jaar buiten gebruik zijnde lege bovengrondse dubbelwandige olietank is in de bovengrond een minimaal verhoogd oliegehalte aangetroffen. Dit was zintuigelijk niet waarneembaar;*
- *In het grondwater uit peilbus 9 (locatie bovengrondse tank) overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde en zink de streefwaarde. Voor barium wordt vaker de tussenwaarde overschreden, echter uit ervaring blijkt dat bij herbemonsteringen zonder uitzondering reeds duidelijk lagere gehalten worden bepaald. Eigen onderzoek heeft uitgewezen dat dit zeer waarschijnlijk toegeschreven kan worden aan het verplichte gebruik van filtergrond. Om deze reden wordt de overschrijding als niet relevant beschouwd.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

NB: Bij de bestemmingswijziging van het terrein dient men qua kosten rekening te houden met vrijkomende materialen als asfalt en gebroken puin.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta 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.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is te zien dat:

- Het plangebied heeft een hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het onderhavige plan gaat uit van de bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woon- en tuinbestemming. Met de sloop van de vervallen bedrijfsopstallen en de nieuwbouw van een burgerwoning met vrijstaand bijgebouw wordt de norm overschreden, waardoor een archeologisch onderzoek is vereist. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is er aan ADC Archeoprojecten opdracht gegeven voor het uitvoeren van een bureau- en inventariserend veldonderzoek. De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *In de diepere ondergrond bevindt zich veen (Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket) met plaatselijk ingeschakelde komafzettingen (Formatie van Nieuwkoop). Hierop is een dun pakket oeverafzettingen van de Lek aanwezig. Door omwerking van de bodem is er geen sprake meer van een natuurlijk profiel. Vermoedelijk was in het gebied van origine sprake van drechtvaaggronden.*
- *Ter hoogte van de boringen 1 en 2 is een gedempte sloot aanwezig; hier is tot 155 cm –mv niet sprake van een intacte bodemopbouw. In de overige boringen is de bodem vanaf gemiddeld 55 cm –mv intact.*
- *In potentie is de top van de oeverafzettingen archeologisch relevant, maar de top ervan is recentelijk omgewerkt, waardoor eventuele archeologische resten niet meer intact aanwezig zijn.*
- *Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen.*
- *In het plangebied wordt op basis van het verkennend booronderzoek geen archeologische resten verwacht in het plangebied. In het verleden was het gebied naar alle waarschijnlijkheid te nat voor bewoning. Tevens is de top van de mogelijk relevante afzetting (oeverafzetting van de Lek) omgewerkt, waardoor eventueel aanwezige archeologische resten niet meer intact aanwezig zullen zijn. De op basis van het bureauonderzoek verwachte crevasse-afzettingen zijn tot een diepte van 500 cm –mv niet aangetroffen.*
- *Het plangebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.*

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt voor wat betreft archeologie.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen wordt een watertoets uitgevoerd.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld.

In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruid beheer, duurzaam bouwen)
- Belevingswaarde
- Samenwerking
- Beheer en onderhoud

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

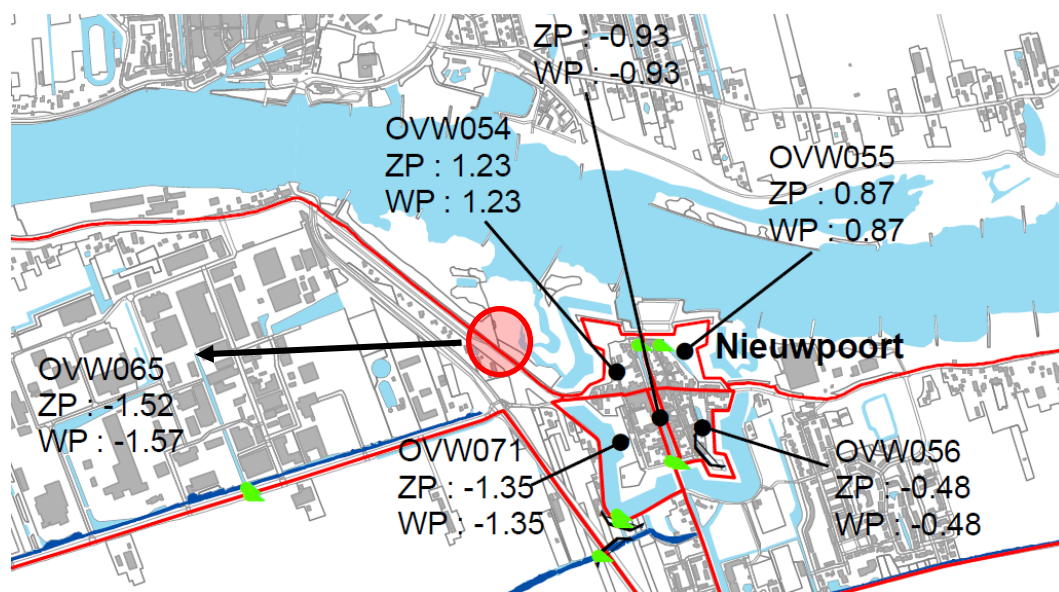
Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen aan de Veersedijk en gelegen binnen het peilgebied OVW065. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,52 m NAP en een winterpeil van -1,57 m NAP.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500m². Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het onderhavige plan is sprake van de verwijdering van de vervallen bedrijfsofstallen met terreinverharding en de nieuwbouw van een burgerwoning met vrijstaand bijgebouw. Hiermee is sprake van een afname van het verharde oppervlakte. Het realiseren van watercompensatie is hierdoor niet aan de orde.



Legger wateren

Zoals op de legger wateren van het waterschap is te zien is het plangebied aan de zuidzijde is begrensd door de B-watergang 10306. Daarnaast loopt ten westen van het perceel de B-min-watergang 44365. Voor de B-watergangen hebben is een beschermingszone van 1 meter opgenomen. Deze beschermingszone dient obstakelvrij te blijven ten behoeve van het onderhoud. Het onderhoud van de B-watergangen ligt bij de aanliggende perceeleigenaren.

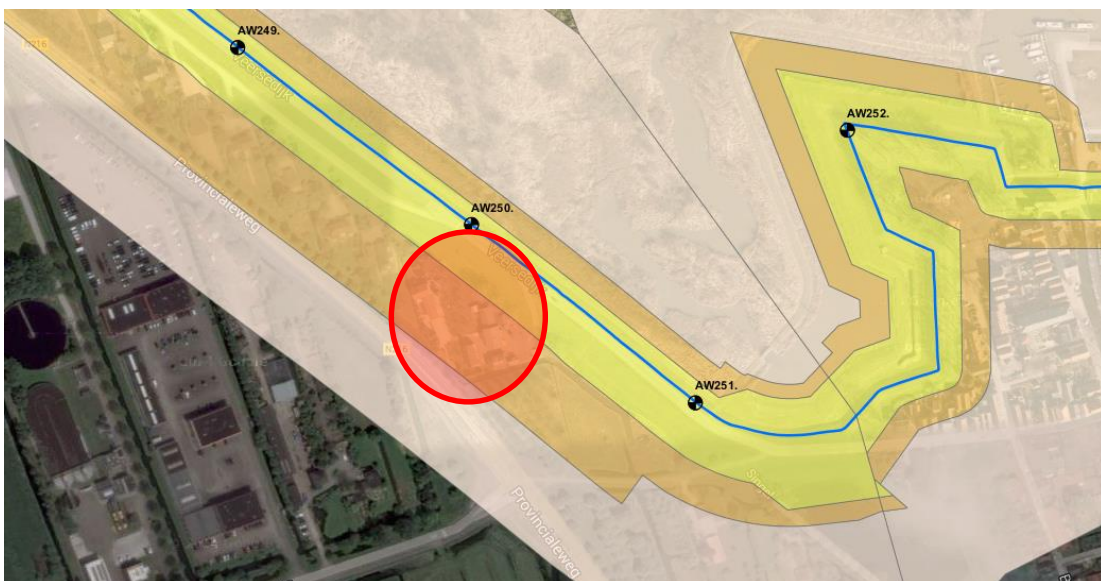


Afbeelding 13: Uitsnede Legger Wateren

Waterkering

Het plangebied is gelegen aan een primaire waterkering langs de rivier de Lek (Veersedijk). Voor deze waterkering geldt een kern-, een beschermings- en een buitenbeschermingszone. Het plangebied valt binnen deze zones. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de primaire waterkering.

In afbeelding 14 zijn de invloedslijnen van de primaire waterkering zichtbaar. Het gehele plangebied valt binnen de beschermingszone van de waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap is vereist. Op dit moment is er een dijkversterking in uitvoering. Hierin is door het team dijkverzwaring van het waterschap Rivierenland eveneens de herontwikkeling van dit plan meegenomen. Als onderdeel van het dijkversterkingstraject, los van de onderhavige bestemmingswijziging, wordt de stoep van Veersedijk 23 verplaatst. Het onderhavige plan is meegenomen in het dijkversterkingsplan en heeft de goedkeuring van het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 14: Invloedslijnen primaire Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 2' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Buitengebied Liesveld' en derhalve voor zowel de kern-, beschermings- en de buitenbeschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bedrijfsbestemming te beperken.

Riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In het plangebied wordt hemel- en terreinwater gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel of rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem.

Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het infiltreren van hemelwater in de bodem toegestaan.

Grondwaterbeschermingszone

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de stoep op de Veersedijk. Als onderdeel van het in ontwikkeling zijnde dijkverzwaringstraject wordt de stoep van Veersedijk 23 verplaatst. De aanvraag van een watervergunning ten behoeve van deze inrit is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Plangebied

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van de vervallen bedrijfsopstallen en de nieuwbouw van een burgerwoning met vrijstaand bijgebouw. Hiermee is er sprake van aantasting op het gebied van flora en fauna. Om de invloed van het bouwvoornemen op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er aan bureau ATKB gevraagd een ecologische Quickscan uit te voeren. De conclusie luidt:

‘Het plangebied bestaat uit tweetal schuren en verharding met asfalt. Groen is in het plangebied niet aanwezig. De soortgroepen ongewervelde, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren zijn in deze notitie buiten beschouwing gelaten. Voor deze groepen ontbreekt geschikt biotoop in het plangebied.

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten (muur)planten aangetroffen. Op grond van het veldbezoek is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor beschermde soorten planten.

Amfibieën

In de directe omgeving is het voorkomen van de rugstreeppad bekend. De soort overwintert vaak in oude schuren of boerderijen. In het plangebied zijn echter geen geschikte overwinteringsplekken aanwezig. Beide schuren hebben een instabiel klimaat zonder schuilmogelijkheden. Daarnaast ligt tussen het leefgebied van de rugstreeppad en het plangebied de N216. Deze provinciale weg vormt een barrière voor amfibieën. Het is dan ook veel aannemelijker dat rugstreeppadden overwinteren in boerderijen in hun voortplantingsgebied. Het voorkomen van strikt(er) beschermde amfibieënsoorten kan op grond van terreinkenmerken worden uitgesloten.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige gebouwen gecontroleerd op potenties voor vleermuizen. In het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Beide schuren hebben een instabiel klimaat en geen mogelijkheden voor vleermuizen om tussen te kruipen. Het voorkomen van geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan op grond van het veldbezoek worden uitgesloten.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. De potenties voor soorten als huismus, kerkuil, steenuil en gierzwaluw zijn gering of niet aanwezig. De eigenaar van de gebouwen heeft daarnaast nog nooit uilen of huismussen in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn wel broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. In de schuren broeden volgens de eigenaar soms merels of winterkoningen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt verstoring van broedvogels voorkomen. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus. Werkzaamheden binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.'

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt voor wat betreft flora en fauna.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm_{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

In het onderhavige plan is sprake van sloop van de vervallen bedrijfsopstallen en de nieuwbouw van een burgerwoning met vrijstaand bijgebouw. De huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woon- en tuinbestemming. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

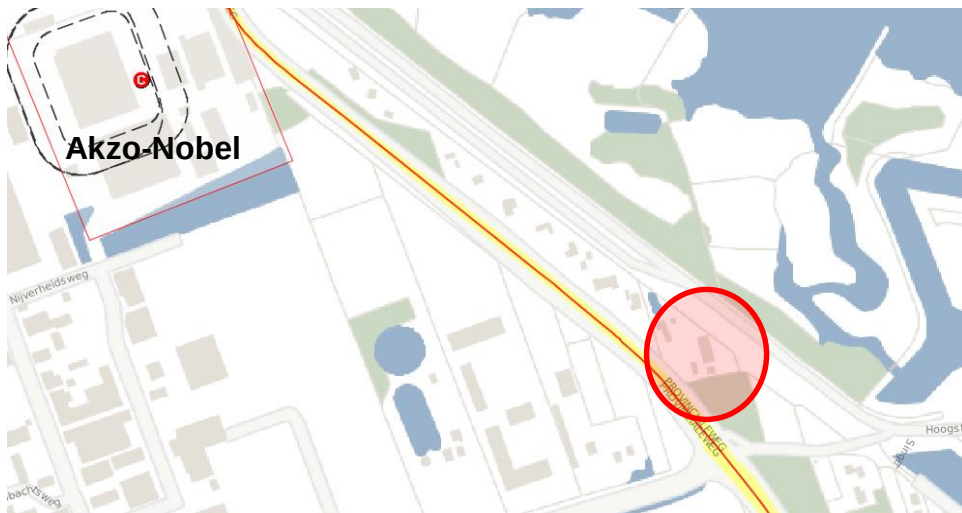
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend het bedrijfsp perceel van Akzo-Nobel (afbeelding 15). Dit bedrijf is in het kader van externe veiligheid relevant. Binnen de inrichting worden verf gerelateerde producten vervaardigd. Voor deze vervaardiging, worden zowel grondstoffen als gereed product opgeslagen. Zoals op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland te zien liggen de risicocontouren van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar voor deze opslag binnen de grenzen van de inrichting zelf. Hierdoor valt het plangebied buiten het invloedsgebied van het bedrijf.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen (N216) zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Het onderhavige plangebied is gelegen op meer dan 25 meter vanaf de waterlijn (ruim 80 meter). Daarnaast ligt de bevolkingsdichtheid van de kern Groot-Ammers ruimschoots onder de 1500 personen/ha. Hierdoor is een nader onderzoek/verantwoording van het plaatsgebonden- en groepsrisico niet noodzakelijk.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Het plangebied ligt langs de Veersedijk. Nabij de Veersedijk zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Veersedijk 23' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Veersedijk 23' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Veersedijk 23' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013, van de gemeente Molenwaard. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Hierin worden de bestemmingsregels van 'Wonen' en 'Tuin' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Veersedijk 23' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

In het plangebied wordt de bedrijfsbestemming deels gewijzigd naar een woonbestemming. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen.

Tuin

Overeenkomstig het moederplan Buitengebied krijgt een gedeelte van het perceel, zijnde een gedeelte langs de dijk een tuinbestemming.

Waarde – Archeologie - 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Het gehele plangebied ligt in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering. In afwijking van de standaard bestemmingsregels van het waterschap is er vanwege de in uitvoering zijnde dijkverzwaring besloten om zowel de kernzone als de beschermingszone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te geven.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin is geregeld dat onder andere planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenwaard bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. Het waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie d.d. 07-05-2015 een opmerking geplaatst bij het voorontwerpbestemmingsplan (kenmerk: 201505354/315607). De reactie is als bijlage opgenomen. De beschermingszone bij B-watergangen van 1 meter, welke obstakelvrij dient te blijven, is in de toelichting verwerkt.

De provincie Zuid-Holland heeft geen mondelinge dan wel schriftelijke reactie gegeven, waarmee kan worden gesteld dat de provincie Zuid-Holland instemt met het onderhavige bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke planprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.