

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Oud-Alblas, Ambachtstraat'



NL.IMRO.1927.BPambachtstraatABS-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 09-02-2016

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	5
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	5
2.2.3 Waterstructuur	6
2.2.4 Huidig gebruik	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	8
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
3.1.4 Conclusie rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciale structuurvisie	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	11
3.3 Regionaal Beleid	12
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	12
3.3.2 Regionale woonvisie	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom	13
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen Graafstroom”	13
3.5 Conclusie	14
4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Plan	15
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	17
4.3 Ontsluiting en Parkeren	17
4.4 Waterhuishouding	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluid wegverkeerslawaai	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Bodem	23
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
5.5 Watertoets	28

5.6 Flora en fauna.....	33
5.7 Luchtkwaliteit	36
5.8 Externe veiligheid	37
6 JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Systematiek van de regels	39
6.3 Bestemmingen	39
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7.1 Exploitatie	40
8 OVERLEG EN INSPRAAK	40
8.1 Vooroverleg	40
8.2 Zienswijzen	41

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/857	16-12-2014
2	Akoestisch onderzoek industrielawaai	Adromi	S201106 versie 04	Nov. 2011
3	Aanvulling akoestisch onderzoek industrielawaai	Adromi	S201106 versie 4b	30-04-2015
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM-20.08-2014	Maart 2014
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	3544	25-02-2014
6	Quickscan Flora en Fauna	Natuur-Wetenschappelijk Centrum	W846/P13-120	Dec.2013
7	Oppervlakteberekening	Brand BBA		06-05-2014
8	Overlegreactie WSRL	WSRL	201503480/312359	20-04-2015
9	Inspraakreactie Oasen B.V.	Oasen drinkwater B.V.	CHS/chs/33523 /15	17-09-2015
10	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard		13-01-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De firma G.M. Damsteegt B.V. heeft als eigenaar van het bedrijfsterrein aan de Ambachtstraat te Oud-Alblas een plan laten maken voor de herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein.

Het bestaande kantoor en werkplaats voldoen niet meer aan de eisen. Om nieuwbouw mogelijk te maken is herinrichting van het terrein noodzakelijk. Deze noodzaak tot herinrichting, samen met de aanschaf van de voormalige locatie van het agrarische bedrijf Westeinde 37 en de wens voor een alternatieve ontsluiting van het bedrijfsterrein heeft G.M. Damsteegt B.V. doen besluiten een algeheel herontwikkelingsplan te maken.

Om het herontwikkelingsplan tot uitvoer te kunnen brengen is het noodzakelijk het vigerende bestemmingsplan te wijzigen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het dorp. Het bedrijfsterrein is ontstaan vanuit de lintbebouwing langs het Westeinde. De locatie is in eigendom bij G.M. Damsteegt B.V. Voorheen was een bakkerij op deze locatie gevestigd. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het agrarisch Weidelandschap en het 'nieuwe' agrarisch bedrijf van de firma van Wijk aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het Alblasserbos en het naastgelegen woonpercelen Westeinde 50a en 53. Aan de westzijde ligt het woonperceel Westeinde 36. En tenslotte is het plangebied aan de noordzijde begrensd door het Westeinde.



Afbeelding 1: Plangebied



Afbeelding 2: Overzichtskaart bebouwingstypologie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen;

en de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waarde – Archeologie – 7.

Het herontwikkelingsplan past niet binnen de regels, bestemmingen, bouwvlakken etc. van het vigerende plan. Om het herontwikkelingsplan mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan moeten worden vervangen door een passend plan.

Daarnaast is de gewenste alternatieve ontsluiting van het bedrijfsterrein gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. De locatie van de gewenste ontsluitingsweg heeft de bestemming:

- Agrarisch met waarden;

en de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie.

Om de alternatieve ontsluiting mogelijk te maken zal de vigerende bestemming moeten wijzigen.

Om de gehele planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van de bestemmingsplannen plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

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.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Oud-Alblas 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. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het plaatsje Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Het bedrijfsterrein Ambachtstraat is ontstaan vanuit de lintbebouwing langs de Alblas, tussen de plaatsen Oud-Alblas en Alblasserdam. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Alblas. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing zijn vele plekken met open groen en doorzichten naar het polderlandschap en de Alblas.

De verkavelingsrichting van het landschap is voornamelijk haaks op de Alblas gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing. Het bedrijfsterrein is een uitzondering op de overige lintbebouwing. Ter plaatse van de Ambachtstraat is de bebouwing dicht en verder het landschap ingebouwd dat in de overige lintbebouwing. Het geheel wordt door de wetering gescheiden van het polderlandschap. Over de wetering is recent een nieuwe agrarisch bedrijf gevestigd, waardoor de bebouwing verder in het landschap doorloopt.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De huidige ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de Ambachtstraat. De Ambachtstraat is verbonden met het Westeinde. En vanaf de Ambachtstraat hebben de bedrijven een ontsluiting. Naast de ontsluiting via de Ambachtstraat hebben een aantal bedrijven nog een rechtstreekse aansluiting op het Westeinde. Zo heeft G.M. Damsteegt B.V. (samen met woning Westeinde 50a) een ontsluiting aan de westzijde van het plangebied. Het bestaande kantoor van G.M. Damsteegt B.V. heeft een ontsluiting en parkeerplaatsen aan het Westeinde. Tenslotte heeft ook het voormalige agrarische bedrijf Westeinde 37 nog een uitrit op het Westeinde.

Via het Westeinde kan men via de polderwegen en de provinciale weg de Rijksweg bereiken.

2.2.3 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 bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien is de wetering aan de zuidzijde van het plangebied aangemerkt als een A-watergang, waarmee duidelijk wordt dat dit een hoofdafwatering betreft. Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de boezemkade. Voor het herontwikkelingsplan dient een watervergunning te worden aangevraagd.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en bewoning.

3 BELEIDSKADER

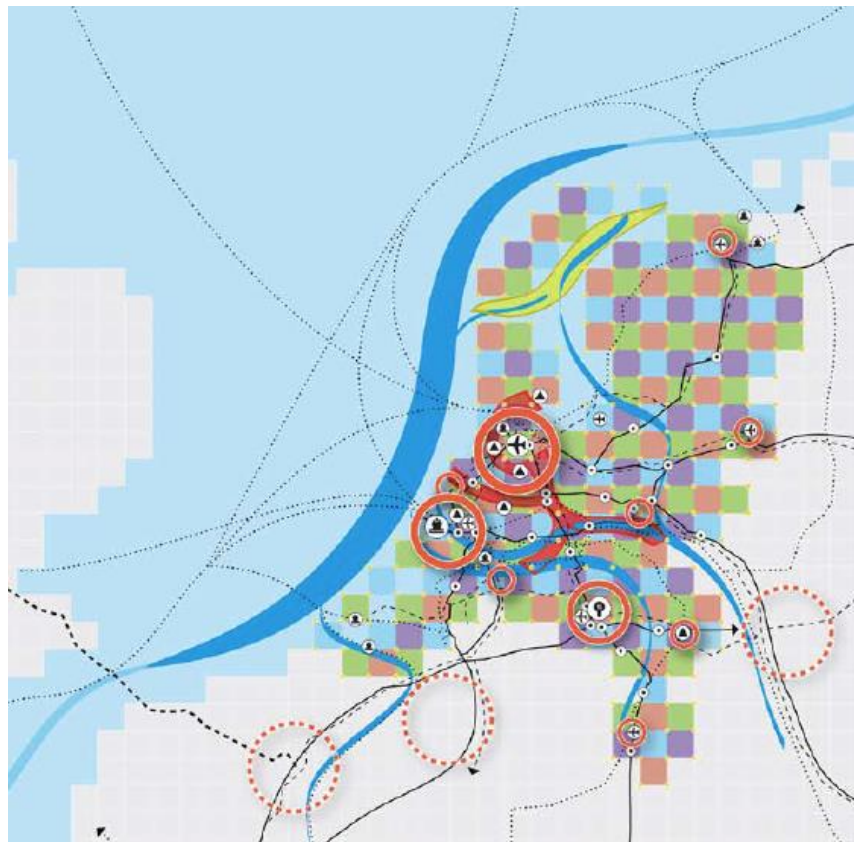
3.1 Rijksbeleid

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.



Afbeelding 4: Ambitiekaart Nederland 2040

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Bij de ladder dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens 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).

Toetsing en conclusie

1. Voor wat betreft de bedrijfsobjecten:
 - a. Het herontwikkelingsplan gaat uit van de herinrichting van het bestaande bedrijventerrein, waarbij de bestaande bedrijven worden voorzien van wenselijk nieuwe huisvesting.
 - b. Het betreft een herontwikkeling van het bestaande terrein en de nieuwe ontsluitingsweg is gepland op de al aanwezige ontsluiting voor het achterliggende agrarisch bedrijf, waardoor sprake is van combinatiegebruik.
 - c. De locatie is reeds passend multimodaal ontsloten. De gewenste nieuwe ontsluiting zorgt tevens voor een ontlasting van het Westeinde ten aanzien van zwaar verkeer.
2. Voor wat betreft de geplande woningen:
 - a. Er is sprake van regionale behoefte. Voor de regionale behoefte wordt uitgegaan van de WoningBehoefteRaming (WBR 2010) van de provincie Zuid-Holland. De geplande aantallen passen binnen het gemeentelijke programma en overschrijden de gemeentelijke raming niet (zie Provinciaal beleid).
 - b. De locatie is een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.
 - c. De locatie is reeds passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het rijk geformuleerde beleid en er worden geen rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

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:

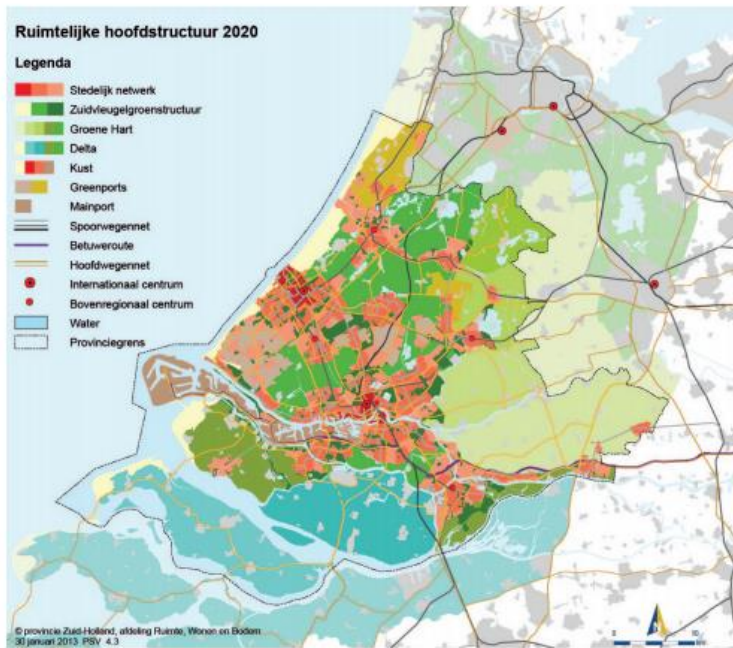
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

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.

Met de onderhavige herstructurering van het bedrijfsterrein is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande gedateerde opstallen worden gesloopt en maken plaats voor eigentijdse bedrijfsbebouwing. De hoeveelheid bebouwing zal afnemen en buitenopslag zal afgeschermd plaats vinden. De oriëntatie van het bedrijfsterrein wordt verlegd van het Westeinde naar de nieuwe ontsluitingsweg op de Veerweg. Hiermee zal het westeinde aanzienlijk worden ontlast van vrachtverkeer. Bovendien ontstaat door de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen de mogelijkheid om de karakteristieke lintbebouwing langs het Westeinde te herstellen middels woningbouw. De nieuwe ontsluitingsweg wordt gecombineerd met de reeds bestaande ontsluiting voor het al aanwezige agrarisch melkveebedrijf en heeft daarmee een beperkte ruimtelijke impact. Het nieuwe bedrijfsterrein zal op een bij de streek passende manier, landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 5: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland

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 daarom ook 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.

Regionale afstemming en toepassing ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2 Lid 1 en 2 VR)

In de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de Verordening Ruimte is het provinciale, ruimtelijke beleid op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd.

In het provinciaal beleid staat de regionale visie centraal. In de PSV zijn procedurele en inhoudelijke vereisten opgenomen, waaraan een regionale visie moet voldoen. De gemeenten kunnen de regionale visie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale visie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente op grond van de VR aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen:

- voorziet in een aantoonbare behoefte;
- is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
- rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

Toetsing en conclusie

1. Voor wat betreft de bedrijfsobjecten:
 - a. Het herontwikkelingsplan gaat uit van de herinrichting van het bestaande bedrijventerrein, waarbij de bestaande bedrijven worden voorzien van wenselijk nieuwe huisvesting. Er wordt gebouwd voor eigen behoefte
 - b. Het betreft een herontwikkeling van het bestaande terrein en bestaande bebouwd gebied. Wel aansluitend aan de bestaande bebouwing is een nieuwe ontsluitingsweg gepland. Deze ontsluitingsweg vormt echter een combinatie met de al bestaande ontsluiting van het achterliggende agrarisch bedrijf, waardoor sprake is van combinatiegebruik.
2. Voor wat betreft de geplande woningen:
 - a. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een akkoord bereikt over de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De hierin opgenomen werkwijze met betrekking tot de afstemming van bestemmingsplannen in regionaal verband is akkoord bevonden door de provincie. Het nu voorliggende bouwplan past binnen de regionale en lokale groeiprognoses van de regionale woonvisie. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aantoonbare behoefte en geen overcapaciteit wordt gerealiseerd. Het plan is opgenomen op planlijst behorend bij de Regionale Woonvisie en wordt daarmee geacht te zijn afgestemd met de regio (zie verder paragraaf Regionaal Beleid/ Regionale Woonvisie).
 - b. De locatie voldoet aan de voorkeursvolgorde, omdat het een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied betreft.

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 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 komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen bestaand stedelijk gebied en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is in het kader van de regionale uitwerking en afstemming meegenomen. In de regio is een jaarlijkse toevoeging van circa 350 nieuwe woningen nodig.

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 Oud-Alblas aangeduid als woonkern.

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 visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

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.

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 en Woondorpen.

Oud-Alblas is een woondorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is, zonder regionale afstemming tot en met 5 woningen en tot een maximale groei van 0,8% per jaar tot 2020. De optelsom van plannen in de kern Oud-Alblas geeft een bouwopgave van 0,5% groei in de periode tot en met 2019.

Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sloop van 2 bedrijfswoningen en de nieuwbouw van 7 (burger)woningen. Per saldo levert dit een toename op van 5 woningen.

Het onderhavige plan blijft daarmee onder de afstemmingsgrens voor regionaal overleg, waarmee kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de regionale woningbouw opgave.

Het ontwikkelingsplan is schriftelijk gemeld aan het regionaal overlegorgaan. Het toegezonden stuk zijn geen reacties op binnengekomen, waarmee instemming kan worden bevestigd. De woningen zullen worden opgenomen op de monitoringslijst zoals die door de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt gevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie / woningmarkt en staat hiermee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan wordt opgenomen op de monitoringslijst zoals die door de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt gevoerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen op 'knopen' betekent een meerwaarde voor de recreant en biedt tevens een economische basis voor de instandhouding van het waardevolle landschap. Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het 'pact van Bleskensgraaf'. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'.

Ten aanzien van Oud-Alblas wordt gesproken over een kleine woonkern. De nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Uitbreiding buiten de bebouwingscontour is in principe niet toegestaan.

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan "Dorpskernen Graafstroom"

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Dorpskernen Graafstroom" van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen;

en de dubbelbestemming:

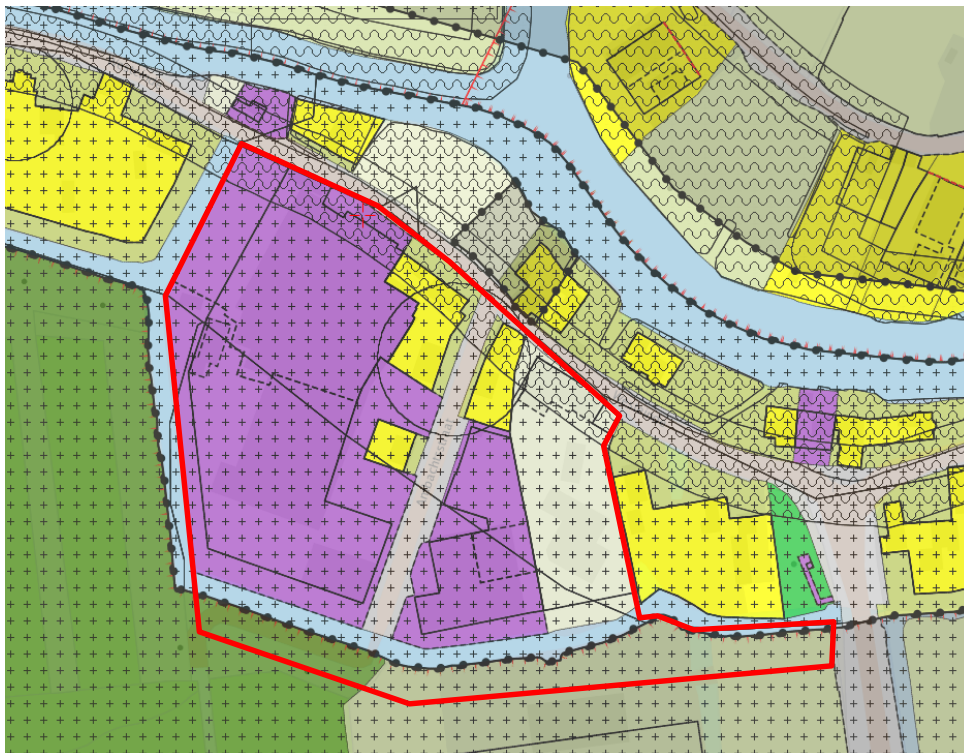
- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waarde – Archeologie – 7.

Het herontwikkelingsplan past niet binnen de regels, bestemmingen, bouwvlakken etc. van het vigerende plan. Om het herontwikkelingsplan mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan moeten worden vervangen door een passend plan.

Daarnaast is de gewenste alternatieve ontsluiting van het bedrijfsterrein gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. De locatie van de gewenste ontsluitingsweg heeft de bestemming:

- Agrarisch met waarden;
 - Natuur;
- en de dubbelbestemming:
- Waarde – Archeologie.

Om de alternatieve ontsluiting mogelijk te maken zal de vigerende bestemming moeten wijzigen.



Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Om de gehele planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van de bestemmingsplannen plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente. Met het bestemmingsplan wordt de nodige herstructurering van het bedrijventerrein Ambachtstraat mogelijk gemaakt.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Het plan gaat uit van de herstructurering van het bedrijventerrein aan de Ambachtsstraat te Oud-Alblas. Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en enkele woningen. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welke opstallen zullen worden gesloopt.



Afbeelding 7: Bestaande bebouwing met rood omlijnd de te slopen opstallen

Door de sloop van de opstallen ontstaat er ruimte voor een herindeling van het bedrijventerrein. Het bedrijfsgebouw, Ambachtstraat 8, zal gehandhaafd blijven en worden verbouwd tot nieuw kantoor en werkplaats (personenauto's) / magazijn voor G.M. Damsteegt B.V.

De bestaande bedrijfswoning Ambachtstraat 37 (voormalig agrarisch bedrijf) zal worden verkleind en als woon-werk eenheid worden aangeboden.

De woningen Ambachtstraat 1 en 2 en Westeinde 43, 44, 45 en 50a vallen binnen het plangebied maar blijven ongewijzigd gehandhaafd. De woning Ambachtstraat 1a zal worden verplaatst naar de huidige tuin van Ambachtstraat 2. De bedrijfswoningen Westeinde 49 en Ambachtstraat 8 zullen komen te vervallen.

Het nieuwbouwplan bestaat uit een bebouwing aan de randen van het nieuwe bedrijfsterrein, waardoor er een 'gezamenlijk' middenterrein ontstaat voor manoeuvreren, parkeren en buitenopslag. De bebouwing aan de rand heeft tevens een geluid afschermende werking op de omliggende woningen (bestaand en nieuw), waardoor de milieuhinder ter plaatse van de woning zal verbeteren.



Afbeelding 8 Ontwikkelingsplan bedrijventerrein Ambachtstraat

Het bouwplan bestaat in hoofdzaak uit vijf onderdelen:

1. Stalling voor vrachtwagens, landbouw en graafmachines ca. 1900m²
2. Magazijn, kantoor en kleine werkplaats in bestaande opstal ca. 1400m²
3. Werkplaats groot materieel, met o.a. constructie en wasplaats ca. 3000m²
4. Bedrijfsverzamelgebouw kleinere bedrijven (lichte milieucat.) ca. 2000m²
5. Woningen langs het Westeinde (herstel van het lint) ca. 7 woningen



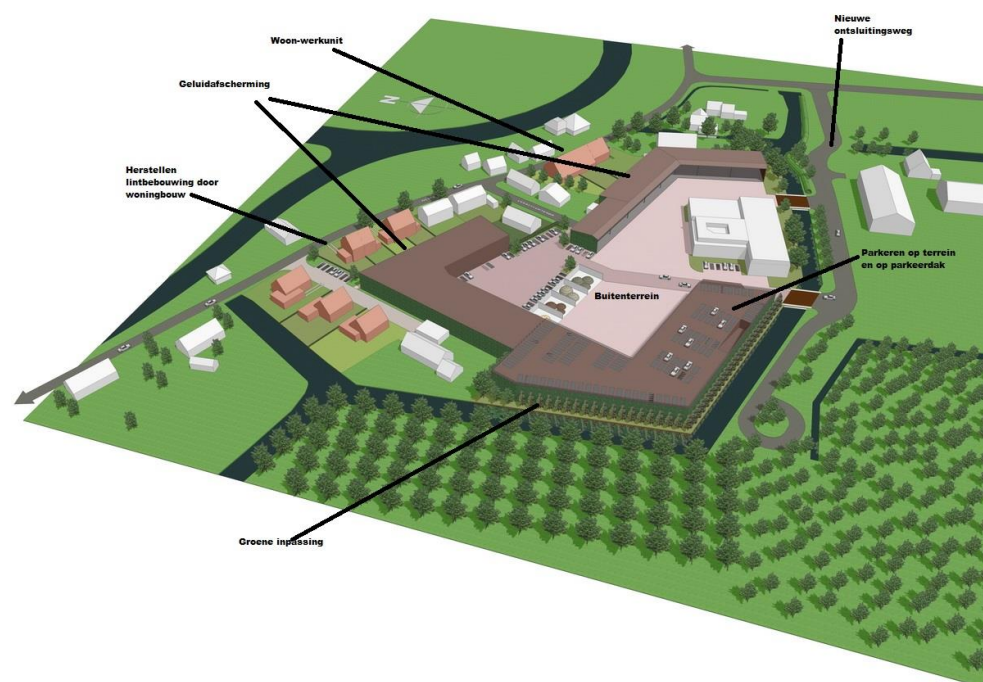
Afbeelding 9: Massastudie herstructureringsplan

Naast het bouwplan zal er voor de ontsluiting van het bedrijfsterrein een nieuwe ontsluiting worden aangelegd ten zuiden van het plangebied. Deze ontsluitingsweg wordt gecombineerd met de huidige ontsluiting van het daar gelegen agrarisch bedrijf en de ontsluiting van het Alblasserbos. Doordat deze ontsluiting wordt gerealiseerd kan de bestaande Ambachtstraat worden 'ingekort' en zal deze dienen als ontsluiting voor een aantal woningen en als calamiteitenontsluiting van het bedrijfsterrein.

Zoals eerder genoemd worden de bedrijfsgebouwen gebouwd aan de randen van het bedrijfsterrein. Hierdoor dienen de gebouwen tevens als geluid reducerende maatregel ten opzichte van de omgeving. Daarnaast zal het gehele bedrijfsterrein na herstructurering een groene inpassing krijgen in de vorm van groenstroken en eventueel met groen beklede gevels.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Bedrijfsterrein naar het zuiden georiënteerd.
- 2) Bedrijfsbebouwing aan de rand van het bedrijfsterrein met een middengebied voor parkeren, manoeuvreren en buitenopslag.
- 3) Woningbouw langs het Westeinde ter herstel van de lintbebouwingsstructuur.
- 4) Nieuwe ontsluiting langs de zuidrand van het plangebied, in combinatie met de bestaande ontsluiting voor het agrarisch bedrijf, ter ontlasting van het Westeinde.



Afbeelding 10: Onderdelen herstructureringsplan

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bedrijfsterrein krijgt een nieuwe ontsluiting ten zuiden van het plangebied. De bestaande ontsluiting van het agrarisch bedrijf en het Alblasserbos zal worden verbreed om ook als ontsluiting voor het bedrijventerrein te kunnen voldoen. Op deze ontsluitingsweg komen twee ontsluitingen ter plaatse van het bedrijfsterrein. Een ten oosten en een ten westen van het toekomstige kantoorpand van G.M. Damsteegt.

Parkeren voor het bedrijfsterrein is opgelost op het bedrijfsterrein, in de overkapte stalling en bovenop de nieuw te bouwen werkplaats (parkeerdek)

Voor de woningen worden (per woning) ontsluitingen gemaakt op respectievelijk de Ambachtstraat en het Westeinde. Parkeren voor de woningen wordt opgelost op eigen terrein en op de nieuw in te richten insteekweg naar Westeinde nummer 50a.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing (buitengebied) van Oud-Alblas. Het plangebied is deels gelegen binnen de beschermingszone van de boezemkade. Hemel- en terreinwater zal via een te vernieuwen rioleringsstelsel worden afgevoerd naar de wetring in het zuiden van het plangebied. Wateraspecten worden behandeld in paragraaf 5.5.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluid wegverkeerslawaaï

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 plan gaat uit van de herstructurering van het bedrijfsterrein Ambachtstraat. Als onderdeel van deze herstructurering worden een aantal woningen gerealiseerd langs het Westeinde. Deze woningen zijn in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig. Toetsing of deze woningen met betrekking tot wegverkeerslawaaï gerealiseerd kunnen worden is noodzakelijk. Aan Voortman Ingenieurs is gevraagd een akoestisch onderzoek uit te voeren.

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de realisatie van 7 woningen aan het Westeinde te Oud-Alblas.

De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van het Westeinde, de Veerweg en de Peperstraat. Voor de Peperstraat wordt zonder nadere berekening gesteld dat de geluidbelasting (mede gezien de grote afstand tot de woningen en de relatief lage etmaalintensiteit) fors lager is dan de voorkeursgrenswaarde en derhalve akoestisch niet relevant. Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van het Westeinde ten hoogste 55 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied;*
- Door het treffen van aanvullende geluidschermen (tuinmuurtjes met een hoogte van 0,8 m) ter plaatse van de perceelsgrens en het toepassen van dove gevels voor de woningen op kavel 3 en kavel 4 t/m 7 (ter plaatse van de 1e en 2e verdieping) wordt de geluidbelasting gereduceerd tot de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Veerweg ten hoogste 29 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}^*) ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen bedraagt maximaal 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- 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;*
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.2 weergegeven hogere waarden dient voor 4 woningen ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.”

Conclusie:

Voor vier van de geplande woningen is er sprake van een verhoogde geluidsbelasting. Voor deze woningen dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen, welke gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal worden doorlopen. Alle geluidsbelastingen zijn vergunbaar en met aanvullende maatregelen is er sprake van een acceptabel woon- een leefklimaat. De bestemmingswijzing ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

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

Het plan gaat uit van de herstructurering van het bedrijfsterrein Ambachtstraat. Omdat er bij deze herstructurering sprake is van bedrijfsmatige activiteiten welke vanuit akoestisch oogpunt problemen kunnen opleveren voor de omliggende woonbebouwing is er door Adromi een Akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de omliggende (bestaande en geplande) woningen. De conclusie / beoordeling van dit onderzoek luidt:

BEOORDELING

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Ter plaatse van alle woningen wordt voldaan aan de relevante geluideisen die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit (zie tevens paragraaf 3.2).

Maximale geluidniveaus

Ter plaatse van alle woningen wordt voldaan aan de relevante geluideisen die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit (zie tevens paragraaf 3.2).

Indirecte hinder

De hoogte van de geluidbelasting vanwege het verkeer dat van en naar de herontwikkelde locatie rijdt, bedraagt op de woningen niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-c-maalwaarde.

Nadere beschouwing

Met de akoestische bedrijfsvoering zoals verwoord in hoofdstuk 5 en de BBT-maatregelen zoals vermeld in hoofdstuk 6 wordt voldaan aan de relevante geluideisen. Hierbij wordt opgemerkt dat de geluidbelastingberekeningen zijn uitgevoerd met inbegrip van deze maatregelen.

Van alle maatregelen zoals vermeld in hoofdstuk 6 zijn slechts twee maatregelen ‘gedragsmaatregelen’. De gedragsmaatregelen dragen derhalve bij aan het voldoen aan de relevante geluideisen, maar zijn hiervoor niet hoofdverantwoordelijk. Hoofdverantwoordelijk zijn meer de lay-out van de nieuwe locatie, het gebruikmaken van een dan wel meerdere elektrische heftrucks en het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg, inclusief geluidswal langs een deel van deze weg.

Eventueel zijn nog extra c.q. aanvullende maatregelen mogelijk om de geluidbelasting op de directe omgeving verder te reduceren, hoewel daar, gelet op het feit dat wordt voldaan aan de relevante geluideisen, geen aanleiding toe is. Het betreft onder andere:

- realiseren borstwering, van voldoende hoogte, op het parkeerdak;
- afscherming nabij de woning aan de Ambachtsstraat 1 verhogen;
- realiseren van een afscherming, net ten oosten van de zuidoostelijke uitrit, van voldoende hoogte, waarbij de afscherming kan aansluiten bij het relevante deel van de overkapping van de stalling;
- realiseren afscherming, van voldoende hoogte, in het verlengde van de overkapping van de stalling nabij de Ambachtsstraat.

Gelet op voorstaande is de herontwikkeling van de locatie voor wat betreft het aspect geluid dan ook ruimtelijk inpasbaar.

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek en de beoordeling van de Omgevingsdienst zijn nog aanvullende vragen gesteld. Welke door Adromi in een aanvullende notitie zijn behandeld. Naar aanleiding van deze aanvulling welke als bijlage is toegevoegd kan worden geconcludeerd dat uit de rekenresultaten volgt dat de beoordeling zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van het geluidrapport 2011 niet hoeft te worden aangepast.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoek en de aanvulling is gebleken dat er sprake is van een acceptabel / vergunbaar geluidsniveau vanuit de bedrijfsvoering richting de woningen. Zoals uit de onderzoeken naar voren is gekomen is bij de positionering en materialisering van de gebouwen rekening gehouden met een zo optimaal mogelijk afschermend effect. En de verkeersafwikkeling via nieuwe ontsluitingsweg ontlast de woningen aan het Westeinde aanzienlijk.

Daarnaast worden nog enkele aanvullende maatregelen genomen, waaronder:

- Geluidswal langs de nieuwe ontsluitingsweg;
- Geluidsarme installaties op de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen;
- Instrueren personeel geen onnodig motoren laten draaien, direct vertrekken, maximale rijsnelheid 15km/h etc.
- Elektrische heftrucks;
- Afscherming / geluidsscherm ter plaatse van het parkeerdek ter hoogte van 1,5 meter;
- Afscherming / geluidsscherm ter plaatse van Ambachtstraat 1 ter hoogte van 3,5 meter;

Het voorliggende bestemmingsplan en daarmee mogelijk gemaakte ontwikkeling ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 wijziging van het bestemmingsplan om de herstructurering van het bedrijfsterrein mogelijk te maken. Om de bodemkwaliteit van het plangebied in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor het terrein het volgende worden geconcludeerd:

Westeinde 37.

- *De geroerde kleiige bovengrond onder en rondom de boerderij aan de straatzijde is licht verontreinigd met koper, lood en PAK. De kleiige bovengrond op het zuidoostelijke terreindeel (plaatselijk onder puinverharding) is licht verontreinigd met zink, kwik, lood, PAK, olie en PCB;
Deze aangetroffen verhogingen komen standaard voor op dergelijke langdurig in gebruik zijnde percelen, ofwel passen binnen het algemene bodemkwaliteitsbeeld in de regio;*
- *Het ophoogzand onder de bestrating (boven de puinverharding) is licht verontreinigd met minerale olie en PCB;*
- *De kleiige ondergrond is licht verontreinigd met lood en PCB;*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en molybdeen streefwaarde. Dit zijn gangbare lichte verhogingen;*
- *Op een groot deel van het bestrate buitenterrein bevindt zich onder deze bestrating een dikke laag gebroken puin. De onderliggende bodem is hier niet bereikt. In boring 14 was de puinlaag in ieder geval al 65 cm dik;*

Westeinde 46.

- *In alle onderzochte kleiige bovengrondmengmonsters (zowel uitpandig als onder het pand) is eveneens sprake van lichte verhogingen aan enkele metalen, PAK, olie en/of PCB;*
- *Het ophoogzand onder de bestrating op het noordwestelijke deel (nabij woning 49 en parkeerstrook nabij kantoor) is geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- *De in twee mengmonsters onderzochte ondergrond blijkt nagenoeg schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- *In het grondwater uit de peilbuizen 33 (westzijde nabij tank) en 41 (inpandige wasplaats) zijn gangbare lichte verhogingen (barium, zink, molybdeen) aangetroffen;*
- *De zandige ondergrond rondom de 3 olie-afscheiders (waarvan er 2 buiten gebruik zijn) is geheel schoon voor minerale olie. Het grondwater uit peilbuis 24 is eveneens schoon voor olie (en aromaten);*
- *De bovengrond op de 2 locaties waar bovengrondse tanks staan is minimaal verontreinigd met olie. De ondergrond en het grondwater ter plaatse zijn schoon voor minerale olie;*
- *In boring 43 (in autoherstelwerkplaats) blijkt de ondergrond zintuiglijk en analytisch sterk verontreinigd met olie. In de bodemlaag van 1.5-2 m-mv is geen olie meer aangetroffen, hetgeen hiermee de verticale afperking is. Het grondwater uit deze peilbuis is slechts licht verontreinigd met olie.*

Deze olieverontreiniging heeft nader onderzoek (bij voorkeur echter pas na de voorgenomen sloop);

Aanbevelingen.

Op grond van de verkregen resultaten dient men voorafgaand aan de herontwikkeling rekening te houden met de volgende zaken:

- *Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de omvang van de olieverontreiniging rondom boring 43 in de autoherstelwerkplaats. Bij voorkeur dient dit te geschieden na sloop van het pand, gezien de aanwezige betonvloer. Deze nader af te perken olieverontreiniging dient tevens gesaneerd te worden;*
- *het saneren van de niet ernstige olieverontreiniging die in 2001 door bureau MOL bv is aangetroffen ten zuiden van het pand nr 46;*
- *het gegeven dat nagenoeg alle in de toekomst vrijkomende overtollige grond beschouwd dient te worden als klasse industrie grond. Mogelijk dient voor toekomstige tuinen grondverbetering te worden toegepast. Afvoer van klasse- industriegrond naar elders brengt kosten met zich mee.*

In aanmerking genomen dat genoemde aanbevelingen worden gevolgd vormt de bodemkwaliteit in algemene zin geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is aangetoond dat er geen onverwachte verontreinigingen aanwezig zijn. De twee olieverontreinigingen zullen in een later stadium, voorafgaand aan de vergunningverlening nader moeten worden onderzocht en waar nodig gesaneerd. Ten behoeve van de toekomstige woningen zal voor wat betreft de tuinen grondverbetering moeten plaatsvinden. Het onderhavige bestemmingsplan 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 herziene 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 archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is te zien dat het plangebied verschillende verwachtingswaarden heeft. De meest voorkomende verwachtingswaarde is een middelmatige waarde. Dit betekent een archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plan gaat uit van een grootschalige herstructurering van het plangebied. Hierbij zullen op grotere schaal bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is er aan ADC-ArcheoProjecten gevraagd een verkennend booronderzoek uit te voeren. De samenvatting van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. heeft ADC ArcheoProjecten in december 2013 ten behoeve van de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen en woningen een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Ambachtsstraat te Oud-Alblas (gemeente Molenwaard).

Op basis van het bureauonderzoek werden in het plangebied archeologische resten verwacht uit perioden vanaf met name de Vroege Middeleeuwen op of in de top van de oever- of eventuele crevasseafzettingen van de Alblas stroomgordel. Bovendien bevindt de noordelijke helft van het plangebied zich in een ontginningsas met mogelijk restanten van een woonheuvel uit de Middeleeuwen of Nieuwe tijd.

De archeologische waarden zijn ter plaatse van de huidige bebouwing vermoedelijk deels verstoord. In de diepere ondergrond, alsmede in onbebouwde delen kunnen deze nog wel zijn geconserveerd. Gezien het feit dat er ten zuiden van het plangebied een voorloper van de Alblas, de Oud-Alblas-meandergordel aanwezig was, wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat er vanuit deze meandergordel vegetatiehorizonten of crevasseafzettingen doorlopen tot in het

plangebied. Aangezien op de Oud-Alblas-meandergordel in de Romeinse tijd bewoning is geweest, moet er bij het veldonderzoek worden gelet op een dergelijke bodemopbouw en moet er in dat geval ook in het plangebied rekening worden gehouden met resten uit de Romeinse tijd.

Met name het voorkomen van eventuele diepere potentiële archeologische niveaus (veraarde top Hollandveen Laagpakket, vegetatiehorizonten of crevasseafzettingen) diende te worden onderzocht. Tevens diende de mate van verstoring in de ontginningsas en woonheuvel te worden bepaald. In het kader hiervan is een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van het booronderzoek werd geconcludeerd dat zich in het plangebied veen bevindt, afgedekt door komafzettingen.

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een pakket dat mogelijk is toe te schrijven aan de woonheuvel en ontginningsas.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten, heeft ADC ArcheoProjecten een aandachtsgebied afgebakend, waarbinnen voor drie zones de volgende maatregelen getroffen dienen te worden:

Zone 1: hier wordt nieuwbouw beoogd in de vorm van een garage, een trafo en een loods. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

Zone 2: in het westelijke gedeelte van deze zone is de bouw beoogd van een bedrijfsverzamelgebouw dat geheel binnen de contouren valt van het huidige bedrijfsgebouw. In het oostelijke gedeelte (ten oosten van de Ambachtsstraat) wordt een woning gebouwd van ongeveer dezelfde omvang van het daar momenteel aanwezige bedrijfsgebouw, maar dan enkele meters naar het zuiden verschoven. Voor beide geldt, dat het de voorkeur heeft dat gebruik wordt gemaakt van bestaande funderingen, teneinde verstoring van archeologische resten te minimaliseren. Voor de nieuw te bouwen woning ten oosten van de Ambachtsstraat zou dit in ieder geval betekenen dat deze enkele meters noordelijker dient te worden gerealiseerd dan nu gepland, dus binnen de contouren van het huidige bedrijfsgebouw.

Wanneer dit echter niet mogelijk is en er toch ontgraven dient te worden in deze zone, dient de ontgraving onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Ook de sloop van funderingsresten dient in dat geval archeologisch begeleid te worden.

Zone 3: hier is de sloop van bebouwing beoogd. Indien alleen bovengronds gesloopt wordt en de funderingen intact worden gelaten, is hier geen verdere maatregel nodig. Wanneer de funderingen, om welke reden dan ook, toch verwijderd moeten worden, dient dit onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

Alle overige, op dit moment nog niet voorziene graafwerkzaamheden binnen het aandachtsgebied dienen eveneens onder archeologische begeleiding plaats te vinden. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

ADC ArcheoProjecten adviseert om het overige gedeelte van 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 de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt. Bij de uitvoering van de in het onderzoek omschreven werkzaamheden is archeologische begeleiding noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden zal een dubbelbestemming worden opgenomen.

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. Bij het opstellen van de plannen heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

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. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

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.

Nieuwbouweffecten

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 stedelijke gebieden is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

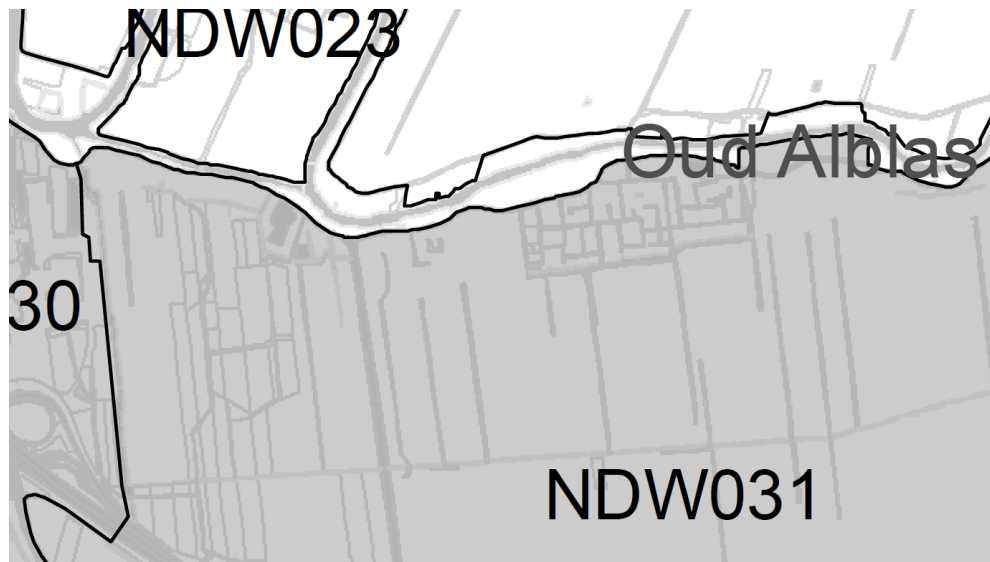
Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Om de effecten van de herstructurering van het bedrijventerrein in kaart te brengen is er door Brand BBA (architect van het masterplan) een oppervlakteberekening opgesteld. Deze oppervlakteberekening is als bijlage opgenomen. Uit de berekening is af te leiden dat er een **afname** van verhard / bebouwd oppervlak is van circa 1600m². Er is derhalve geen noodzaak tot het aanleggen van watercompensatie.

Peilgebied

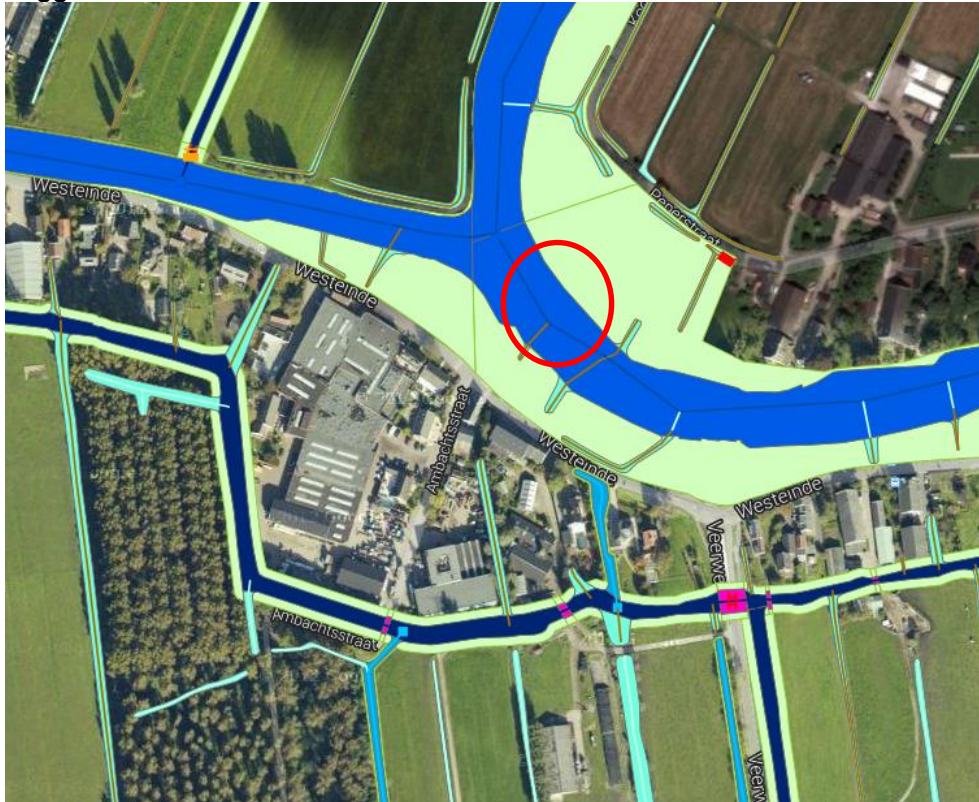
Het plangebied is gelegen aan de Ambachtstraat en het Westeinde. Het plangebied maakt deel uit van het peilgebied van de Nederwaard, NDW031.

Binnen het peilgebied geldt een zomerpeil van - 2,15 m NAP en een winterpeil van - 2,25 m NAP.



Afbeelding 12: Peilgebieden Alblasserwaard

Legger wateren



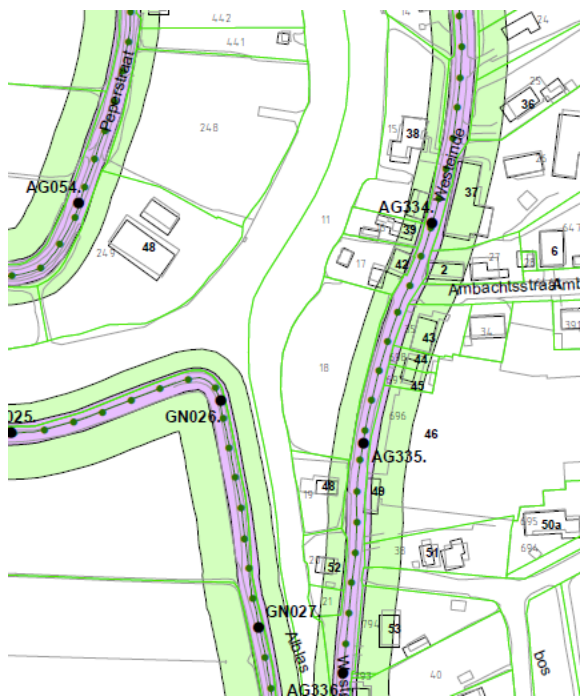
Afbeelding 13: Uitsnede Legger Wateren

Zoals op de legger wateren van het waterschap is te zien is het plangebied aan de zuidzijde begrensd door een A-watergang. Voor de A-watergangen geldt een vrij te houden onderhoudszone van 5 meter. De op de legger aangegeven in het midden van het plangebied gelegen C-watergang is reeds gedempt en gecompenseerd.

Waterkering

De straat Westeinde in Oud-Alblas maakt onderdeel uit van de boezemkade langs de Alblas. Deze boezemkade is een regionale waterkering en hiervoor gelden de volgende afmetingen en keurzone t.o.v. het plangebied:

- Kruin 7 meter (weg 5 meter + weerszijde 1 meter vrij voor bouwbeleid);
- Talud 1:2 binnenzijde;
- Talud 1:1,5 boezemzijde;
- Kernzone tot 4,2 meter uit de kruin van de weg
- Beschermingszone aan de zijde plangebied tot 20 meter uit de kruin van de weg.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger regionale waterkering Nederwaard

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 waterkering. In de bovenstaande afbeelding zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar.

Eventuele bebouwing binnen de beschermingszone van de waterkering dient buiten het profiel van vrije ruimte te worden gerealiseerd.

De kern- en beschermingszone van de waterkering worden in het bestemmingsplan juridisch verankert middels een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering, conform het moederplan Buitengebied Graafstroom.

Bij bouwwerkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering, waarop het plangebied reeds is aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. 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 de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater reeds gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater.

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 lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Voor het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande persriool in het Westeinde. In overleg met de rioolbeheerder, de gemeente Molenwaard, zal gekeken worden naar hoe de aansluiting en de nieuwe terreinriolering het beste kan worden uitgevoerd.

Ontsluiting

Het plangebied heeft momenteel een ontsluiting, via de Ambachtstraat op het Westeinde. Deze ontsluiting zal worden gehandhaafd voor de aanwezige woningen. Voor de ontsluiting van het bedrijfsterrein zal een nieuwe ontsluiting

worden gerealiseerd ten zuiden van de wetering. Deze wordt dan gecombineerd met de al aanwezige ontsluiting van het aanwezige agrarische bedrijf. Voor de geplande woningen langs het Westeinde zal per woning een nieuwe ontsluiting op het Westeinde worden gerealiseerd. Om de ontsluitingen te kunnen realiseren zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Dit geldt ook voor het Westeinde.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal voor diversen onderdelen van het herstructureringsplan een watervergunning moeten worden aangevraagd.

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.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de Ambachtstraat te Oud-Alblas en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS. Het nabij gelegen Alblasserbos is wel onderdeel van de EHS. De planontwikkeling heeft geen invloed op dit gebied.

Plangebied

Het bestemmingsplan zorgt voor de mogelijkheid het bestaande bedrijfsterrein Ambachtstraat te herstructureren. Om de herstructurering mogelijk te maken zullen diversen werkzaamheden worden uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op eventueel aanwezige flora en fauna. Om de mogelijke aanwezigheid van flora en fauna in kaart te brengen is er aan het Natuur Wetenschappelijk Centrum gevraagd een QuickScan uit te voeren. De aanbevelingen en conclusie luidt:

“Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is niet geschikt voor de Bever, Waterspitsmuis en de Noordse woelmuis. Er zijn in de nabije omgeving ook geen sporen gevonden van de Bever. De plannen zullen daardoor geen negatief effect hebben op deze soorten. Hierdoor gelden er, ten aanzien van grondgebonden zoogdieren, geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

De twee te slopen woningen en deel van de loods is geschikt voor vleermuizen. Om deze reden dient er aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen, dan wel uit te sluiten, of vleermuizen gedurende het jaar (kraam- en paarperiode) van de bebouwing gebruikmaken. De betreffende bebouwing mag niet gesloopt worden voordat het aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd is. Aanvullend vleermuisonderzoek bestaat uit vier vleermuisinventarisaties om de verschillende functies die het gebouw mogelijk heeft voor vleermuizen te inventariseren; tweemaal in de kraam/zomerperiode (half mei-half juli) en tweemaal in de zomer/ paarperiode (half augustus-begin oktober). Deze inventarisaties zijn gericht op de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen en vinden daarom plaats in de avond (startend ruim voor de uitvliegtijd) en/of in de ochtend (startend ruim voor de invliegtijd). Sinds mei 2009 is het Vleermuisprotocol vastgesteld en nadien bijgesteld (laatste versie maart 2013). Dit is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus en de Zoog-diervereniging VZZ in overleg met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en de Gegevensautoriteit Natuur (GaN). Het protocol dient als leidraad voor het bepalen hoe en hoe vaak geïnventariseerd moet worden om te voldoen aan de Flora- en faunawet.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Het woonhuis op Westeinde 49 is geschikt als vaste verblijfplaats voor de Huismus en Gierzwaluw. Het is in deze periode van het jaar niet mogelijk om met zekerheid de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen uit te sluiten met het veldbezoek. Om deze reden dient er ook voor deze twee soorten aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Aanvullend onderzoek naar de Huismus bestaat uit twee gerichte veldbezoeken in de periode van 1 april tot en met 15 mei. Deze inventarisaties dienen tijdens goede weersomstandigheden plaats te vinden, rond 1 à 2 uur na zonsopkomst en met een tussenperiode van tenminste 10 dagen.

Aanvullend onderzoek naar de Gierzwaluw bestaat uit drie gerichte veldbezoeken in de periode van 1 juni tot en met 15 juli. Deze inventarisaties dienen tijdens goede weersomstandigheden (droog, weinig wind) plaats te vinden, tussen 18.00 en zonsondergang en met een tussenperiode van tenminste 10 dagen. Aanvullend onderzoek naar de Gierzwaluw kan goed gecombineerd worden met aanvullend onderzoek naar vleermuizen.

Amfibieën

Het plangebied is in zijn geheel niet geschikt voor de Rugstreeppad en Heikikker. Hierdoor gelden er, ten aanzien van amfibieën, geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vissen

Er zijn geen beschermde vissoorten in de watergangen rondom het plangebied gevangen. Hierdoor gelden er, ten aanzien van vissen, geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Ongewervelden

Er zijn geen individuen van de Platte schijfhoren gevonden. Hierdoor gelden er, ten aanzien van deze soort, geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vaatplanten

Er zijn geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen en deze worden op basis van de karaktereigenschappen van het plangebied ook niet verwacht. Hierdoor gelden er, ten aanzien van vaatplanten, geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Conclusie

Een deel van de bebouwing is geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen en vogels. Er zal eerst aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden voordat deze

bebouwing gesloopt kan worden. Er zijn geen (mogelijke) andere beschermde natuurwaarden in het plangebied aangetroffen waar rekening mee gehouden moet worden.

Wel dient er rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (artikel 2) en met het broedseizoen van vogels. Tijdens het broedseizoen (globaal half maart-half juli) mogen vogels, nesten en eieren niet worden verstoord en daar moet tijdens de werkzaamheden rekening mee worden gehouden. Als de werkzaamheden gepland zijn tijdens het broedseizoen, moet er vooraf door een deskundige gecontroleerd worden of er in, of in de nabije omgeving van het plangebied, broedgevallen aanwezig zijn.”

Conclusie

Vanuit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek naar de mogelijke verblijfsplaatsen van de Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen moet worden verricht. Mocht blijken dat er vaste verblijfsplaatsen aanwezig zijn dan is in de praktijk meestal goed op te lossen door compenserende en mitigerende maatregelen. Mochten er eventueel vleermuizen aangetroffen worden zal er een ontheffing aangevraagd moeten worden. De voorgenomen afwijking het bestemmingsplan kan worden voortgezet. Wel zal voorafgaand aan de werkzaamheden het aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek zal een ontheffing moeten worden aangevraagd en compensatiemaatregelen moeten worden genomen.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de herstructurering van bestaande functies. Met daarbij een toevoeging van enkele nieuwe woningen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging 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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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} 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} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr 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} /jr. 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.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen 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. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Onder het te slopen pand is een drinkwaterleiding gelegen. Deze drinkwaterleiding is in beheer van Oasen drinkwater B.V. In verband met deze drinkwaterleiding dienen de sloopwerkzaamheden te worden afgestemd met Oasen B.V. Verder zijn er in de directe omgeving geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.



Afbeelding 16: Drinkwaterleiding

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 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 “Ambachtstraat” 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 is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan 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

Bedrijf

Voor het bedrijfsterrein zal een bestemming bedrijf worden opgenomen. Afhankelijk van de locatie op het terrein zal een passende milieucategorie worden opgenomen.

Verkeer

Voor de in het plangebied gelegen ontsluitingswegen zal een verkeersbestemming worden opgenomen.

Wonen

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming Wonen opgenomen voor de woningen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en de nodige maatvoering aanduidingen.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen. De bestemming overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering is er een dubbelbestemming opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

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 bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap heeft in een overlegreactie d.d. 20-04-2015 enkele tekstuele opmerkingen geplaatst bij de waterparagraaf. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze toelichting en de overlegreactie is toegevoegd aan het bijlagebestand

Wij hebben enkele opmerkingen en aandachtspunten op de toelichting van het bestemmingsplan. Deze hebben betrekking op onderstaande onderdelen van de waterparagraaf.

Paragraaf 'Peilgebied'

U heeft hierin het juiste peilgebied beschreven, maar de benoemde peilen komen niet overeen met de peilen uit het peilbesluit. Binnen het peilgebied NDW031 is het zomerpeil -2,15 m NAP en het winterpeil -2,25 m NAP. We vragen u om dit aan te passen.

Paragraaf 'Legger wateren'

Onder het kopje 'waterkering' heeft u de afmetingen van de keurzonering benoemd. Hierin heeft u een afmeting gegeven van de beschermingszone tot aan de kruin van de weg. Het genoemde betreft de beschermingszone aan de zijde van het boezemland. De beschermingszone aan de kant van het plangebied bedraagt 20 m uit de kruin van de weg. Graag ook deze afmeting opnemen. Op de verbeelding is weergegeven dat het bouwvlak voor een gedeelte binnen de beschermingszone van de waterkering is gelegen. Wij vragen u om in de toelichting op te nemen dat de bebouwing buiten het profiel van vrije ruimte dient te blijven.

U heeft zowel de kern- en beschermingszone van de waterkering bestemd met de dubbelbestemming 'waterstaat waterkering'. Conform de BARRO 2012, wordt de kernzone bestemd met 'Waterstaat waterkering' en krijgt de beschermingszone 'Vrijwaringszone Dijk-I'. Voor deze zone gelden andere regels. Aangezien dit bestemmingsplan onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', gaan wij akkoord met de opgenomen aanduiding. Wel vragen wij u om bij de herziening van het bestemmingsplan de bestemmingen conform de BARRO te benoemen.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits u in de toelichting de juiste waterpeilen vermeldt welke behoren bij het peilgebied, de afmetingen van de beschermingszone aanpast en aangeeft dat bebouwing binnen de beschermingszone buiten het profiel van vrije ruimte dient te blijven."

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Ambachtstraat Oud-Alblas" geeft géén aanleiding tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro. Het plan is akkoord.

Het drinkwaterbedrijf Oasen B.V. heeft op d.d. 17 september 2015 een inspraakreactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan met daarin één opmerking:

Drinkwaterleiding

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er een pand gesloopt wordt, zie bijgevoegde tekening. Onder dit pand ligt een drinkwaterleiding. Wij willen u verzoeken voor de sloopwerkzaamheden hierover afstemming te zoeken met Oasen.

De opmerking is verwerkt in het hoofdstuk externe veiligheid van de toelichting. De inspraakreactie is toegevoegd aan het bijlage bestand.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Alblas, Ambachtstraat' heeft van 19 augustus tot 30 september ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde Nota Zienswijzen samengevat en beantwoord.