

TOELICHTING

‘Groot-Ammers, Ammerse kade 13-14’



NL.IMRO.1927.BPammersekade13AMS-VG01

Status: Vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 15-09-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
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 Plangebied	6
2.2.3 Huidig gebruik	6
2.2.4 Ontsluiting van het plangebied	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 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	14
3.4.1 Structuurplan Liesveld	14
De strategische hoofdlijnen van de visie luiden als volgt:	14
3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	14
3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld”	15
3.4.4 Conclusie	15
4 PLANBESCHRIJVING	16
4.1 Plan	16
4.2 Ontsluiting en Parkeren	18
4.3 Waterhuishouding	18
4.4 Motivering medewerking	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
5.3 Bodem	21
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	23

5.5 Watertoets	26
5.6 Flora en fauna.....	32
5.8 Luchtkwaliteit	34
5.9 Externe veiligheid	35
5.10 Molenbiotoop	36
6 JURIDISCHE PLANOPZET	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Systematiek van de regels	38
6.3 Bestemmingen	38
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.1 Exploitatie	39
8 OVERLEG EN INSPRAAK	39
8.1 Vooroverleg	39
8.2 Zienswijzen	39

Bijlagen:

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R/JVO/833	09-10-2014
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM/20115-2014	Oktober 2014
3	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	3734	11-03-2015
4	Quickscan flora en fauna	ATKB	201440289/rap01	10-10-2014
5	Uitgangspuntennotitie Watertoets	WSRL	20140902-9-9519	05-09-2014
6	Vooroverlegreactie Waterschap	WSRL	201503478/312309	20-04-2015
7	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard		29-07-2015
8	Aanvullend Wateradvies	WSRL	201508129/321165	23-06-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Heemstervaart B.V. de huidige eigenaar van het perceel Ammerse Kade 13-14 heeft door Architectenburo Bikker B.V. een herontwikkelingsplan laten opstellen. Op de Ammerse Kade 13-14 is thans een bedrijfslocatie, waar tot voor kort een vleesverwerkingsfabriek was gevestigd. Wegens verhuizing van de bedrijfsactiviteiten is het pand aan de Ammerse Kade vrij gekomen. Omdat er niet direct zicht is op een nieuwe invulling en bedrijfsmatige activiteiten, onder andere in het kader van bereikbaarheid, minder wenselijk zijn is een herontwikkeling naar wonen ingezet.

Op basis van de huidige bebouwing en stedenbouwkundige karakteristiek is gekozen voor een invulling van het perceel met twee woningen. Op basis van het door Bikker opgestelde ontwikkelingsplan is de gemeente Molenwaard verzocht medewerking te verlenen aan de sloop van de huidige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning en de realisatie van 2 woningen.

De gemeente heeft, vanwege de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het feit dat voortzetting van bedrijfsactiviteiten aan de Ammerse Kade niet wenselijk wordt geacht, besloten medewerking te verlenen aan het voorgenomen ontwikkelingsplan.

Om het plan uitvoerbaar te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Om deze procedure te kunnen doorlopen is er een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk en is aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd deze op te stellen.



Afbeelding 1: Luchtfoto Ammerse Kade en directe omgeving

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Ammers, net buiten de historische kern van Groot-Ammers. De opstallen bestaan uit een bedrijfswoning en enkele bedrijfsloodsen van verschillende bouwjaren. De ontsluiting vindt plaats op de Ammerse Kade.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Streefkerk, sectie F, nummers 815ged., 187 en 188 en wordt als volgt begrensd:

Aan de noordzijde door het woonperceel Ammerse Kade 12 en aan de westzijde door agrarisch weiland. Aan de oostzijde door de Ammerse Kade. De zuidgrens wordt gevormd het woonperceel Ammerse Kade 15.



Afbeelding 2: Kadastrale kaart projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering;

En de gebiedsaanduidingen:

- Vrijwaringszone – Molenbiotoop 400;

En de functieaanduiding

- Specifieke vorm van bedrijf – vleesverwerkingsbedrijf.

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot twee woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen de geldende bestemmingen, omdat binnen de bestemming bedrijf geen burgerwoningen zijn toegestaan.

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. De locatie betreffende onderhavig bestemmingsplan is kadastraal bekend gemeente Streefkerk, sectie F, nummers 186, 187, 188, 814, 815ged. en 782 en heeft een oppervlakte van circa 7000m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Groot-Ammers is gelegen in het noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek. Groot-Ammers wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1042.

Groot-Ammers dankt haar naam aan het veenriviertje wat uitmondde in de Lek en waarlangs Groot-Ammers is ontstaan. (Ammers betekend waterloop).

Groot-Ammers en omgeving stond onder invloed van de heren van Liesvelt, welke bestuurde vanuit slot Liesvelt, wat een van de grootste en sterkste kastelen van Nederland was. Tussen 1300 en 1400 werd de boezem uitgegraven. Deze waterloop mondt via een sluis uit in de Lek, en speelt (nog steeds) een belangrijke rol in de beheersing van het waterpeil in de Alblasserwaard, hoewel de sluis buiten gebruik is genomen. Aan deze boezem staan een 4-tal poldermolens.

Rond 1900 was er in Groot-Ammers veel handel in kaas. De kaas werd in de Alblasserwaardse polder geproduceerd, en in Groot-Ammers verhandeld, getuige de kaaspakhuizen in het dorp.

Groot-Ammers is een dijkdorp op de rand van twee polders: de Polder Liesveld (vroeger Gelkenessche Polder) en de Polder Streefkerk. De Molenvaart is een oude boezemwetering in deze laatste polder. Als gevolg hiervan is Groot-Ammers omsloten door structuren van historische betekenis: de Voorstraat, Kerkstraat en Graafland zijn oude polderdijken en ook de Haarsteeg is een historische weg. De overgang naar het omringende landschap wordt hierdoor over het algemeen gevormd door historische bebouwing.

Op de kruising tussen de Voorstraat en de Kerkstraat staat het beeldmerk van Groot-Ammers: de oude kerk. Doordat dijkverzwaring aan de buitenzijde is gerealiseerd, is de oude bebouwing langs de Voorstraat gespaard gebleven. Hierdoor heeft deze weg nog steeds het smalle profiel met een historisch beeld: dicht op elkaar staande panden met op een enkele plaats een smalle voortuin; nauwelijks doorzichten. De Middelwetering is de oude middensloot van de Gelkenessche Polder, die in Groot-Ammers een grillig beloop heeft: de oude achterwetering van de ontginningen aan het Graafland.

Om de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog op te kunnen vangen is het dorp aanzienlijk uitgebreid. De dorpsuitbreiding heeft voornamelijk 'naar binnen' plaatsgevonden: in de ruimte tussen deze vier historische lijnen, van west naar oost. In de oudste weerspiegelt de landschapsstructuur zich nog; de jongere zijn ontwikkeld in een losstaande structuur van hofjes en pleintjes.

Bijzondere ruimtelijke ensembles worden gevormd door:

- historische structuren aan de buitenzijde van de kern (Voorstraat, Kerkstraat, Graafland) met elk een eigen karakter;
- groene overgangszones aan de randen van het dorp langs de Gelkenes, Graafland en de driehoek tussen Kerkstraat en Voorstraat;
- Middelwetering als grens en overgang tussen oude structuur en nieuwe structuur.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Ammerse Kade, net buiten de historische kern van Groot-Ammers. Het plangebied is vanuit het verleden in gebruik geweest als bedrijfslocatie. Gedurende de afgelopen decennia hebben de bedrijfsactiviteiten zich uitgebreid op de locatie. Thans is er een ensemble van bedrijfsbebouwing ontstaan die niet (meer) passend is bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Ter plaatse van het plangebied kenmerkt de Ammerse Kade zich als een gemende lintbebouwing met een fijne korrel.

2.2.3 Huidig gebruik

Vanwege de recente verhuizing van de bedrijfsactiviteiten naar elders is het plangebied thans niet meer in gebruik. Voortzetting van het gebruik middels bedrijfsmatige activiteiten wordt niet wenselijk geacht.

2.2.4 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied is ontsloten via drie perceel ontsluitingen op de Ammerse Kade. Vanaf deze straat kan men, via de dijk of de polderwegen, de provinciale weg en de rijksweg bereiken.

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.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wil het Rijk dat een goede ruimtelijke ordening geborgd wordt. Daarom wordt in de structuurvisie de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Toetsing en conclusie

Het onderhavige plan betreft de bestemmingswijziging van het bestaande bedrijfslocatie naar een woonbestemming voor twee vrijstaande woningen

1. Er is sprake van regionale behoefte. Voor de regionale behoefte wordt uitgegaan van de WoningBehoeftesRaming (WBR 2010) van de provincie Zuid-Holland. De geplande aantallen passen binnen het gemeentelijke programma en overschrijden de gemeentelijke raming niet (zie Provinciaal beleid). De verwachting is dat er geïnteresseerden zijn voor de te realiseren woningen. De woningen bieden een landelijke woonomgeving

- op korte afstand van de kern (voorzieningen) een woonmilieu wat voornamelijk onder doorstromers erg populair is.
2. De locatie is een herstructureringslocatie binnen bestaande lintbebouwing en voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.
 3. De locatie is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand

De ontwikkeling voldoet hier mee aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

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 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.

De onderhavige ontwikkeling gaat uit van de sloop van het bestaande bedrijfsgebouwen en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het plan wordt gerealiseerd in het buitengebied, maar in de bestaande lintbebouwing (herstructureringslocatie). De ontwikkeling zorgt voor het wegbestemmen van een gebiedsvreemde bedrijfsbestemming en daar daarmee bij aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Door de bouw van twee vrijstaande woningen ontstaat er een passende ruimtelijke structuur en wordt de lintbebouwing hersteld.

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.

Het onderhavige plan betreft herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie aan de Ammerse Kade te Groot-Ammers. Een woning zal worden gebouwd in plaats van de bestaande (te slopen) bedrijfswoning. De andere woning kan worden gerealiseerd door de bedrijfsbebouwing (circa 1.500m²) te slopen. Door de sloop van de bedrijfsopstallen kan aansluiting worden gezocht bij de ruimte voor ruimte regeling, waarmee de tweede woning als compensatiewoning kan worden gerealiseerd. De gehele ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Regionale afstemming en toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

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

- 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. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld. De hierin opgenomen werkwijze met betrekking tot de afstemming van bestemmingsplannen in regionaal verband is akkoord bevonden door de provincie. Het nu voorliggende bouwplan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden en wordt daarmee geacht te voldoen aan de provinciale visie (zie verder paragraaf Regionaal Beleid/ Regionale Woonvisie).
2. De locatie voldoet aan de voorkeursvolgorde, omdat het een herstructureringslocatie binnen bestaande lintbebouwing 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 stads- en dorpsgebied en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van herstructurering van 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.

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.

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?

Wensbeeld 2020

De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2020 een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder, omdat het steden als Gorinchem en Leerdam met voorzieningen en vitale woonmilieus combineert met landelijke, rustige woonmilieus waar vooral traditionele groepen wonen. Dat is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De Regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de eigen inwoners en aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij (de route naar het Duitse achterland) terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of de regio trouw en uitstroom van stedelijk georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen. Die samenwerking is in een stroomversnelling gekomen, met als ankerpunt de regionale woonvisie van 2013. De visie helpt gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn, en aan buurgemeenten over te laten waar zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.

Molenwaard bedient zijn eigen vraag goed. Dat zijn vooral de groepen Moderne burgerij en Traditionele burgerij. Omdat Groot-Ammerz als voorzieningendorp een compleet pakket aan voorzieningen biedt, kan ook de doelgroep Opwaarts Mobielen bediend worden.

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 vraaggestuurde 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. Het stedelijk gebied kent naast lokale vraag een substantiële regionale instroom van de groepen 'opwaarts mobilen' en 'gemaksgeoriënteerden': een grote, groeiende groep, in dorpen en steden, lagere en middelhoge inkomens. Deze mensen trekken richting voorzieningen, werk, bereikbaarheid. Opwaarts mobilen zoeken nieuwe koopwoningen in wat hogere prijsklasse, gemaksgeoriënteerden zoeken vaker een huurwoning en wonen in bestaande wijken. Er is reden voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrumstedelijk of groenstedelijk karakter.

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-Ammers 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-Ammers 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 is in het kader van de regionale afstemming voorgelegd aan de regio. Door de kleinschalige omvang van het plan heeft de afstemming schriftelijk plaatsgevonden. Het plan betreft slechts de toevoeging van een woning aan het programma, waardoor deze planontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op de plannen binnen de gemeente. Daarnaast wordt niet verwacht dat het aantal woningen leidt tot concurrentie in de regio.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie 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 Structuurplan Liesveld

Liesveld staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij. Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. 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 van de visie 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;
- expliciet rekening houden met 'groenblauwe' aspecten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- ruimte bieden voor een duurzame landbouw met mogelijkheden voor zowel schaalvergroting als verbreding;
- met nieuwe combinaties van functies inspelen op veranderingen in het grondgebruik, vooral daar waar de kwaliteit van het landschap dreigt te worden aangetast;
- versterking van de ecologische hoofdstructuur met de aanleg van ontbrekende verbindingen, mede met het oog op behoud van bestaande natuurgebieden en vergroting van de biodiversiteit;
- realisering van groene overgangen tussen de kernen, bedrijventerrein en het buitengebied; hierbij hoort ook 'het groen in de dorpen trekken' en verbetering van de recreatieve toegankelijkheid van het buitengebied;
- ontwikkeling van een landgoederenzone tussen Groot-Ammers en Gelkenes;
- zorgen voor een blijvend duurzaam veilige hoofdinfrastructuur;
- verbetering van de ontsluiting tussen het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- integrale kwaliteitsverbetering van de rivieroever; dat kan door een goed afgewogen versterking van de recreatieve functie van de dijk langs de Lek en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de uiterwaarden met nieuwe combinaties van water, ecologie en wonen in een lage dichtheid ter bevordering van de financiële uitvoerbaarheid;
- versterking van de recreatieve potenties met extensieve vormen van recreatie, verbetering van routestructuren en ontwikkeling van toeristisch-recreatieve knooppunten;
- versterking van de waterrecreatie bij Streefkerk, Groot-Ammers en Nieuwpoort;
- versterking van de beleving van de molencomplexen;
- behoud van het waterwingebied aan de oostzijde van de gemeente.

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 gebouwd voor de plaatselijke

behoefte en is gericht op starters, jonge gezinnen en jongere senioren. Dit plan past binnen het lokale woonbeleid.

3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

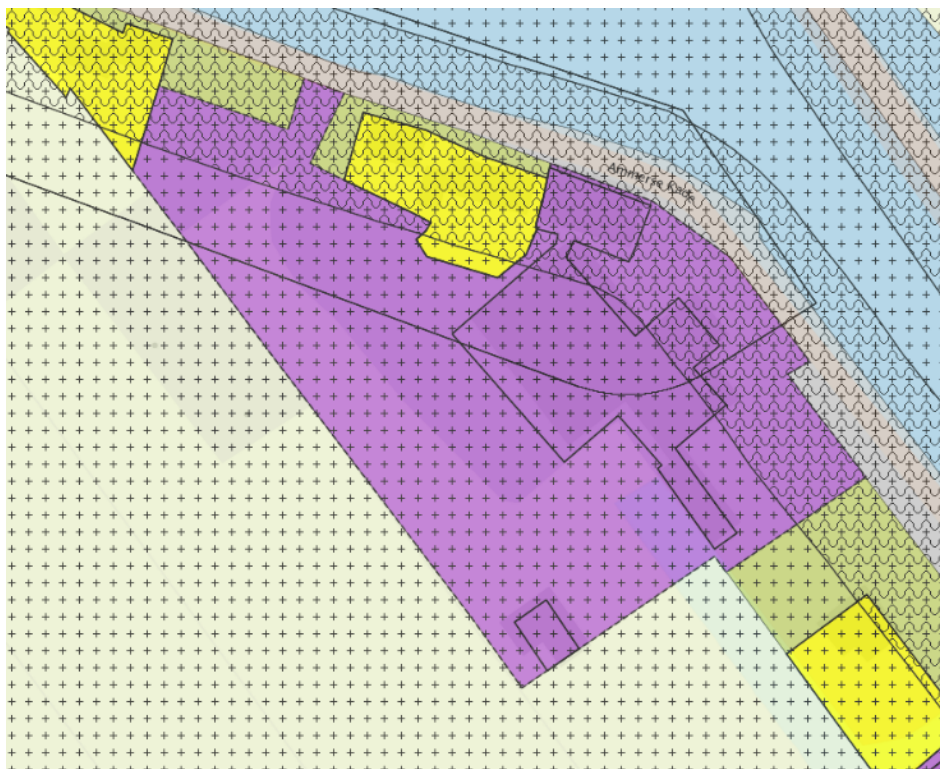
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering;

En de gebiedsaanduidingen:

- Vrijwaringszone – Molenbiotop 400;

En de functieaanduiding

- Specifieke vorm van bedrijf – vleesverwerkingsbedrijf.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Liesveld

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot twee woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen de geldende bestemmingen, omdat binnen de bestemming bedrijf geen burgerwoningen zijn toegestaan.

3.4.4 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past de afwijking binnen het ruimtelijk beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.

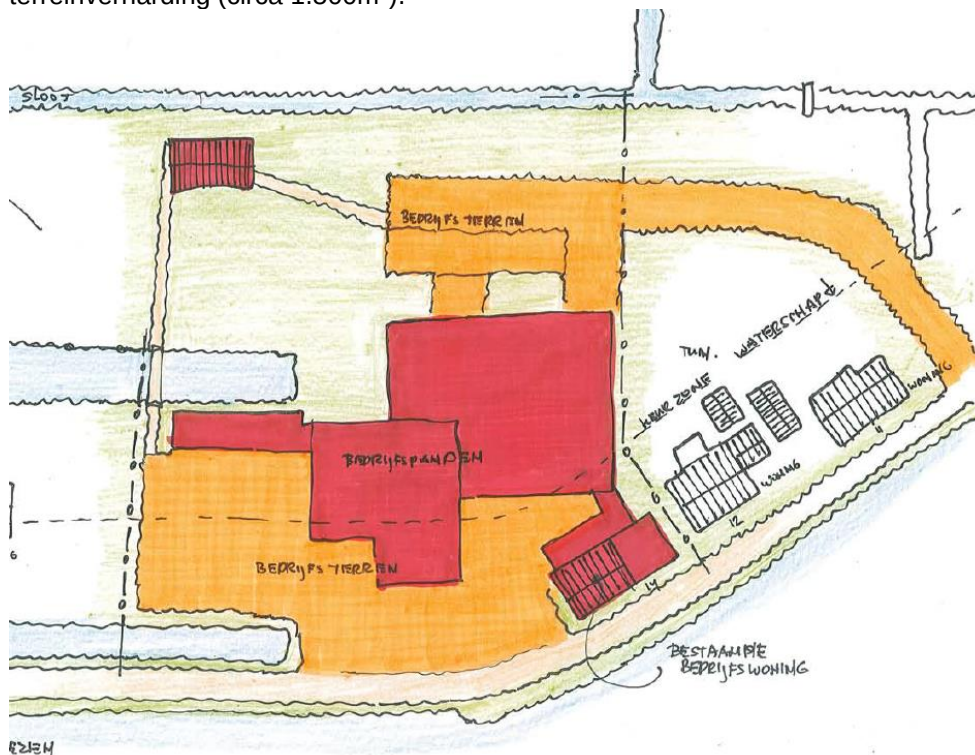
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Om tot een passende en wenselijke invulling te komen van de huidige bedrijfslocatie is er aan Architectenburo Bikker B.V. gevraagd een mogelijke verkaveling op te stellen. Bij het opstellen van de verkaveling is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten die de basis vormen voor de ontwikkeling:

- Vrijstaand wonen
 - Een woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning
 - Een woning ter compensatie van de te slopen bedrijfsopstallen (ruimte voor ruimte)
- Particulier opdrachtgeverschap

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfswoning, de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen (circa 1.500m²) en de verwijdering van de bestaande terreinverharding (circa 1.500m²).



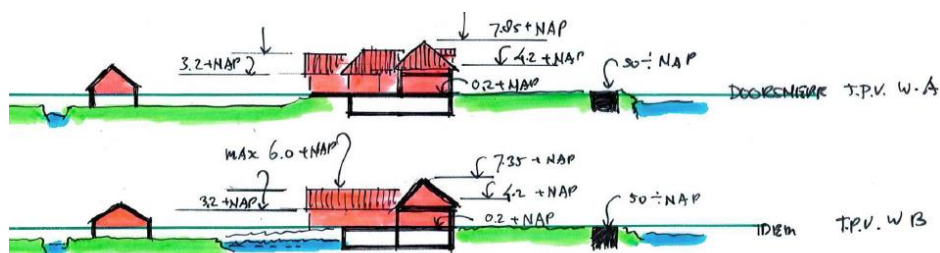
Afbeelding 4: Bestaande situatie (rood: slopen opstallen, oranje: verwijderen verharding)

Nadat de bestaande opstallen en verharding is verwijderd ontstaat er ruimte voor de realisatie van woningen. Bij het opstellen van het plan is hierbij gekozen voor twee vrijstaande woningen. Welke ruim opgezet de karakteristieke lijn van de lintbebouwing herstellen. Vanwege de ligging aan de Ammerse Kade, tevens een regionale waterkering, is gekozen de woningen verder van de weg te positioneren dat de huidige bebouwing. Hierdoor kan buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering worden gebouwd en verbeterd te verkeersveiligheid (meer doorzicht door de bocht) ter plaatse.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Het plan gaat uit van particulier opdrachtgeverschap, waardoor de uiteindelijke ontwerpen van de woningen nog niet bekend zijn. In het bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden opgenomen, middels regels en een bouwvlak. De maximale goot- en nokhoogte worden bepaald door de ligging binnen de Molenbiotoop. In overleg met SIMAV is bepaald dat de woningen een maximale bouwhoogte kunnen krijgen van 7,85m+NAP en 7,35m+NAP, zonder dat de windvang van de nabij gelegen molen wordt beperkt.



Afbeelding 6: Doorsnede nieuw te realiseren woningen

Vanuit de ontwerpstudie door Architectenburo Bikker B.V. is bepaald dat voor de nieuw te bouwen woningen wordt aangehouden:

	Peil	Max. goothoogte	Max nokhoogte
Woning A (noord)	0,2m+NAP	4,5m ¹ + peil	7,65m ¹ + peil
Woning B (zuid)	0,2m+NAP	4,5m ¹ + peil	7,15m ¹ + peil
Bijgebouwen		3,0m ¹	6,0m ¹

Voor de overige regels zal aansluiting worden gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied Liesveld, zodat deze regels in overeenstemming zijn met de regels voor overige woonbebouwing in het buitengebied en langs de Ammerse Kade.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van twee woningen ter vervanging van de bestaande bedrijfsopstallen. In totaal zijn er in de huidige situatie meerdere parkeerplaatsen beschikbaar op het bedrijfsterrein.

Voor de nieuwe woningen zal voldoende parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is geen ruimte om parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Om aan de gewenste parkeernorm te kunnen voldoen zullen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 2,0 – 2,2 parkeerplaats per woning (woning duur, niet stedelijk, rest bebouwde kom)

Uitgaande van de realisatie van 2 woningen moeten er 4,0 – 4,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In het voorliggende plan is rekening gehouden met parkeergelegenheid voor 3 auto's per kavel, totaal 6 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De kavels zullen ieder een eigen uitrit krijgen op de Ammerse Kade. Hiervoor zullen twee nieuwe ontsluitingen worden gerealiseerd. De bestaande (brede) ontsluiting zal verdwijnen. De Ammerse Kade is ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone.

4.3 Waterhuishouding

In het onderhavige plan betreft het een bestemmingswijziging, waarbij de bestaande opstallen gesloopt worden en twee nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het bebouwd en verhard oppervlak zal hierbij aanzienlijk afnemen. De nieuwbouw zal geen invloed hebben op het waterbergend vermogen. Zie verder H5.5 Watertoets

4.4 Motivering medewerking

Door medewerking te verlenen aan het bouwplan wordt er een passende invulling voor de huidige bedrijfslocatie.

Doordat een nieuwe invulling kan worden gegeven aan de kavel, verdwijnt er een 'potentieel' overlast gevend bedrijf uit de lintbebouwing en van de regionale waterkering.

Het voorgenoemen bouwplan voldoet aan de gestelde ruimtelijke voorwaarden van de gemeente Molenwaard.

Het bouwplan is conform 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 plan gaat uit van de realisatie van twee woningen op de huidige locatie van het vleesverwerkingsbedrijf aan de Ammerse Kade 13-14. De nieuwe woningen zijn als geluidsgevoelig aangemerkt, waarmee toetsing noodzakelijk is.

Binnen de huidige bestemming, bedrijf, is reeds een bedrijfswoning aanwezig.

Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van een nieuw geluidsgevoelige objecten (woning 2) en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk.

De locatie is qua wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidszones van de Ammerse Kade.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaaai uitgevoerd voor de realisatie van 2 woningen aan de Ammerse Kade te Groot-Ammers.

De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de invloedssfeer van de Ammerse Kade, de Kerkstraat/Graafland (30 km/h wegen).

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De Ammerse Kade een 30 km/h weg is welke van rechtswege geen geluidzone heeft en derhalve in het kader van de ruimtelijke ordening niet wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter de geluidsbelasting wel onderzocht;*
- De Kerkstraat/Graafland zijn gezien de grote afstand tot de woningen en de relatief lage etmaalintensiteit akoestisch niet relevant;*
- De geluidbelasting op de voorgevel van de woningen Ammerse Kade 13 en 14 respectievelijk 45 en 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Aangezien de geluidbelasting op de woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer, is géén aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk teneinde het vereiste binnenniveau in de woning te garanderen. Wel dienen de gevels van de nieuw te bouwen woningen te voldoen aan de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB(A) conform het Bouwbesluit.*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van 2 woningen in het plangebied.”

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaai geen belemmeringen zijn voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is met het onderzoek aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels is niet noodzakelijk.

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

Er is in het onderhavige geval sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie (2 burgerwoningen)

Omdat er in de omgeving van het plangebied sprake is van een gemengd gebied, zal er gekeken moeten worden naar de invloed van omliggende bedrijven en instellingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen welke in het kader relevant kunnen zijn:

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG	Afstand tot plangebied	Richtafstand voor:
Ammerse Kade	Opslag	30	110	geluid
Ammerse Kade 16	Visgroothandel	50	54	Geluid Geur

De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, uitgaande van een rustige woonwijk. In het onderhavige geval is er sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één afstandstrap verlaagd worden aangehouden. Zoals uit het bovenstaande overzicht naar voren komt geldt voor de direct omliggende functie dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. De afstanden tussen beide bestemmingsgrenzen is hiermee voldoende en kan er worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat.

Ten aanzien van de richtafstanden kan worden gesteld dat op de afstand tussen het plangebied en de bedrijven meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied. Doordat de omliggende woningen op dezelfde of kortere afstand van de betreffende bedrijven zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoeringen.

De nieuwe woningen, ter vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen zullen geen verandering brengen in de activiteiten welke bij voornoemde bedrijven / instellingen kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten. Kortom, als gevolg van de nieuwe woningen, worden de betreffende bedrijven niet (verder) in hun milieuruimte beperkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bedrijven en milieuhinder.

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.

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen Waalwijk gevraagd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek luiden:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond op de onverharde terreindelen is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. Dit heeft geen directe consequenties;*
- De bovengrond onder het bedrijfspand is licht (tot matig) verontreinigd met diverse metalen en daarnaast met minerale olie en PAK. Met name het PAK-gehalte van 36 mg/kgds is relatief hoog te noemen en enigszins bezwaarlijk voor de bestemming wonen. Het loodgehalte is overigens gelijk aan de tussenwaarde;*
- Het zaagsel dat ooit gebruikt is voor de demping van de sloot achter en onder het pand is alleen licht verontreinigd met olie, doch dit zal olie zijn die van nature aanwezig is in hout;*
- De geroerde kleiige ondergrond uit de boringen 2 en 12 is licht verontreinigd met bijna alle stoffen uit het NEN-5740-pakket. De bijmengingen in boring 12 worden als toevallig aangetroffen beschouwd. Omdat deze grond duidelijk bijmengingen van puin en afval bevat is aanvullend onderzoek op dit terreindeel aan te bevelen om te bekijken of hier structureel sprake is van een demping/stort;*
- In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en naftaleen de streefwaarden, hetgeen voor barium een gangbare niet relevante overschrijding is. Het licht verhoogde naftaleengehalte kan toegeschreven worden aan het zaagsel in de bodem waarin de peilbuis geplaatst is.*

Aanbevelingen.

Bij de herontwikkeling van het onderzochte terrein dient men qua kosten rekening te houden met de volgende, de bodem betreffende, zaken:

- Afvoer van asfalt en deels het aanwezige puin en het benodigde aanvullend onderzoek op deze materialen (totaal geschat op 600 a 800 m³);*
- de aanwezigheid van zaagsel als dempingsmateriaal. Mogelijk is dit zaagsel civieltechnisch ongeschikt bij de herontwikkelingsplannen;*
- Het gegeven dat alle onderzochte grond bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet aan klasse industrie. Dit kan van belang zijn bij afvoer van overtollige grond;*
- de aanwezigheid van gebroken puin onder de bestrating op het achterterrein;*
- Aanvullend onderzoek ter plaatse van de boringen 12 en 16 om te bepalen of hier al dan niet sprake is van een demping met onacceptabel veel bodemvreemd materiaal.*
- Mogelijk aanvullend onderzoek na sloop van de opstallen..”.*

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er gedeeltelijk sprake is van bodemverontreiniging. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleent dient met aanvullende onderzoek (bij voorkeur na de sloopwerkzaamheden) de omvang van de verontreiniging te worden aangetoond en zal indien noodzakelijk de verontreiniging gesaneerd moeten worden. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal de grond geschikt moeten zijn voor wonen.

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.

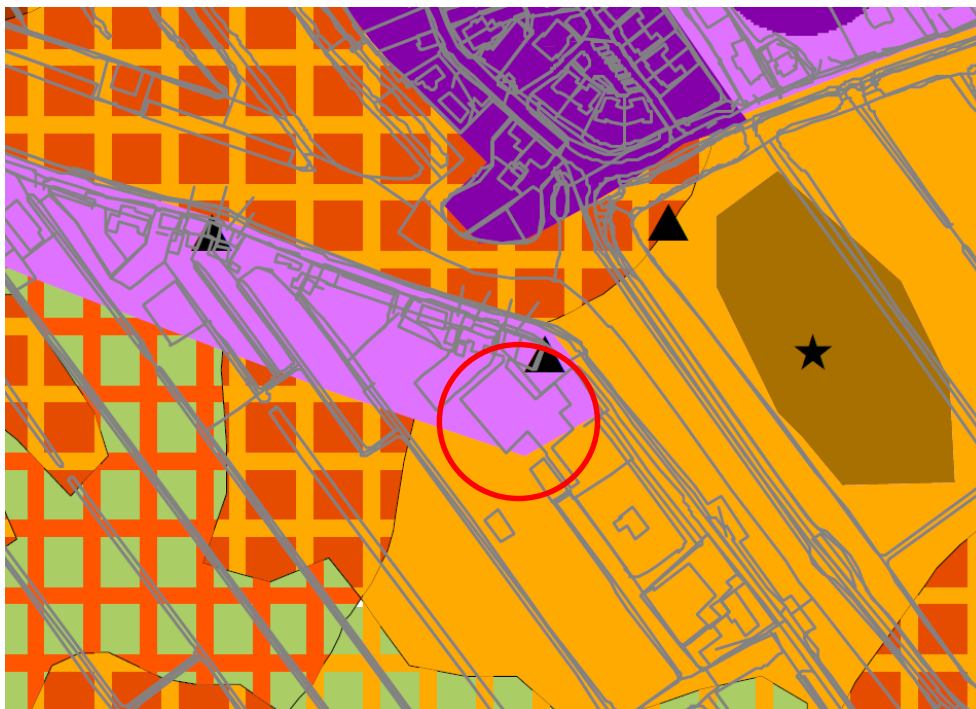
Beleidsnota Archeologie

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 beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota is 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 bodemverstorende 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.

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er een middelmatige verwachtingswaarde is voor de middeleeuwen tot nieuwe tijd. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm.



Afbeelding 7: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het beleid en de verwachtingswaarde uit de beleidsnota is door de gemeente Molenwaard vertaald naar het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen conform de verwachtingswaarde uit de beleidsnota. Voor het plangebied is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie – 2 opgenomen. Hierdoor is er bij ingrepen met een bodemverstoring groter dan 100m² en dieper dan 30cm archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk archeologie beleid is er door ADC ArcheoProjecten Een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De samenvatting van dit onderzoek luidt:

In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. te Langerak heeft ADC ArcheoProjecten in september 2014 een bureauonderzoek uitgevoerd op de locatie Ammerse Kade 13, 14 en 14a in Groot-Ammers (gemeente Molenwaard). Aanleiding is de voorgenomen bouw van twee vrijstaande woningen ter vervanging van de bedrijfsbebouwing van de voormalige vleesfabriek.

Op basis van het bureauonderzoek werd een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied is gelegen aan de rand van Groot Ammers, waarvan de oorsprong terugvoert tot in de 11e eeuw na Chr. De oorsprong van bewoningslint langs de Ammersche kade, dat zich direct ten noordoosten van het plangebied bevindt, ligt echter in de 14e eeuw toen de Ammersche boezem werd uitgegraven. Hoewel het plangebied zich in een zone bevindt waar in principe resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn, lijkt de locatie op grond van oude kaarten grotendeels onbebouwd te zijn geweest. Alleen in de noordhoek kunnen nog resten van historische bebouwing aanwezig zijn. De kans dat deze intact aanwezig zijn, is op grond van de ondiepe ligging van de resten en latere sloop- en bouwactiviteiten klein, maar kan niet volledig worden uitgesloten.

Op basis van geologische gegevens blijkt dat de natuurlijke ondergrond uit komklei en veen bestaat. Vanwege de natte omstandigheden waarin de pakketten gevormd zijn, worden hierin geen archeologische resten verwacht. Beneden circa 8,40 cm mv bestaat de ondergrond uit zand. Op grond van de diepe ligging van dit niveau lijkt er geen sprake te zijn van een rivierduin. De kans op de aanwezigheid van resten uit het Mesolithicum wordt daarom gering geacht.

Indien de nieuwbouw grotendeels binnen de contouren van het huidige bedrijfspand wordt gerealiseerd, adviseert ADC ArcheoProjecten om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Uitgezonderd is de noordhoek van het plangebied (ter plaatse van de woning aan de Ammerse kade nr. 13). Voor dit deel adviseert ADC ArcheoProjecten tijdens de sloopwerkzaamheden van de ondergrondse delen van de funderingen in een archeologische begeleiding te voorzien. 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).

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat in de rest van het plangebied 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.

Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt. Wel zal indien bij de bouw – en sloopwerkzaamheden, ter plaatse van de van de bestaande bedrijfswoning, bodemverstoring plaatsvindt archeologische begeleiding aanwezig moeten zijn.

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 deze ruimtelijke onderbouwing is de digitale watertoets doorlopen op www.dewatertoets.nl. Mede op basis van de resultaten uit deze watertoets 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 Liesveldse en Graafstroomse gebieden van de gemeente Molenwaard.

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.

Digitale Watertoets

Zoals in de inleiding reeds aangegeven is de digitale watertoets doorlopen. De hieruit volgende uitgangspuntennotitie is als bijlage toegevoegd.

Om aan het vervolgtraject van het waterschap te kunnen voldoen worden een aantal zaken uit de watertoets onderstaand nader uitgewerkt.

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.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Ammerse Kade. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een B-min watergang (waterloopnummer 59998). Voor deze watergang geldt een strook van één meter breed, die obstakelvrij moet blijven.

Verder zijn aan de zuid-oostzijde van het plangebied een A-watergang (waterloop 1071) en een B-min watergang (waterloop 59964) gelegen. Voor deze watergangen moeten een obstakelvrijestrook worden aangehouden van respectievelijk 5 meter (A-water) en 1 meter (B-min water).

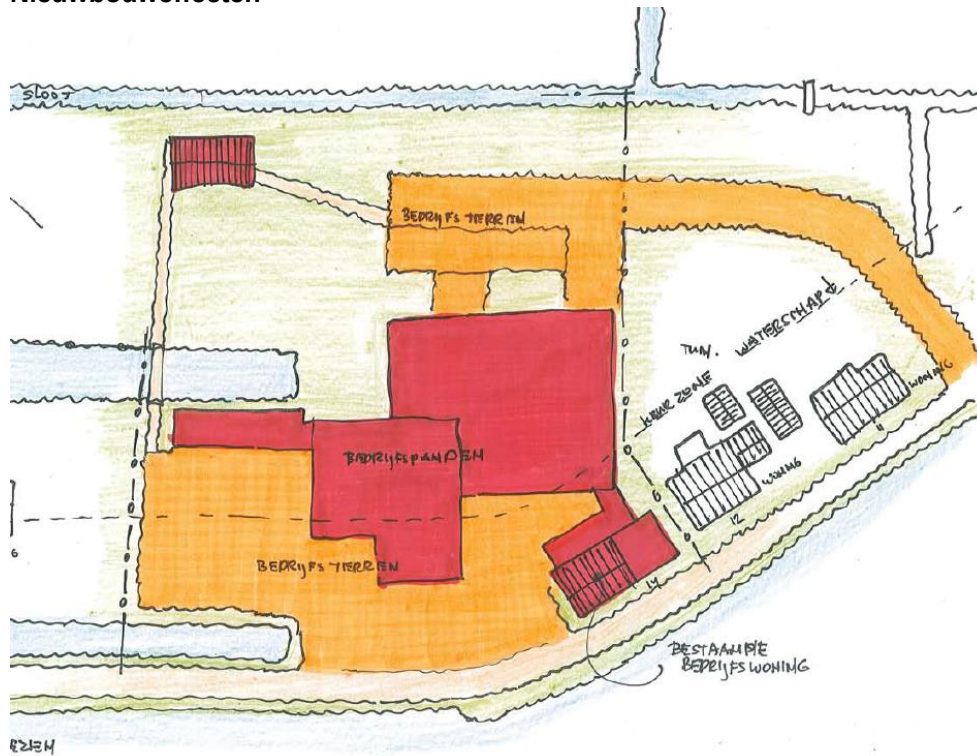


Afbeelding 8: legger watergangen

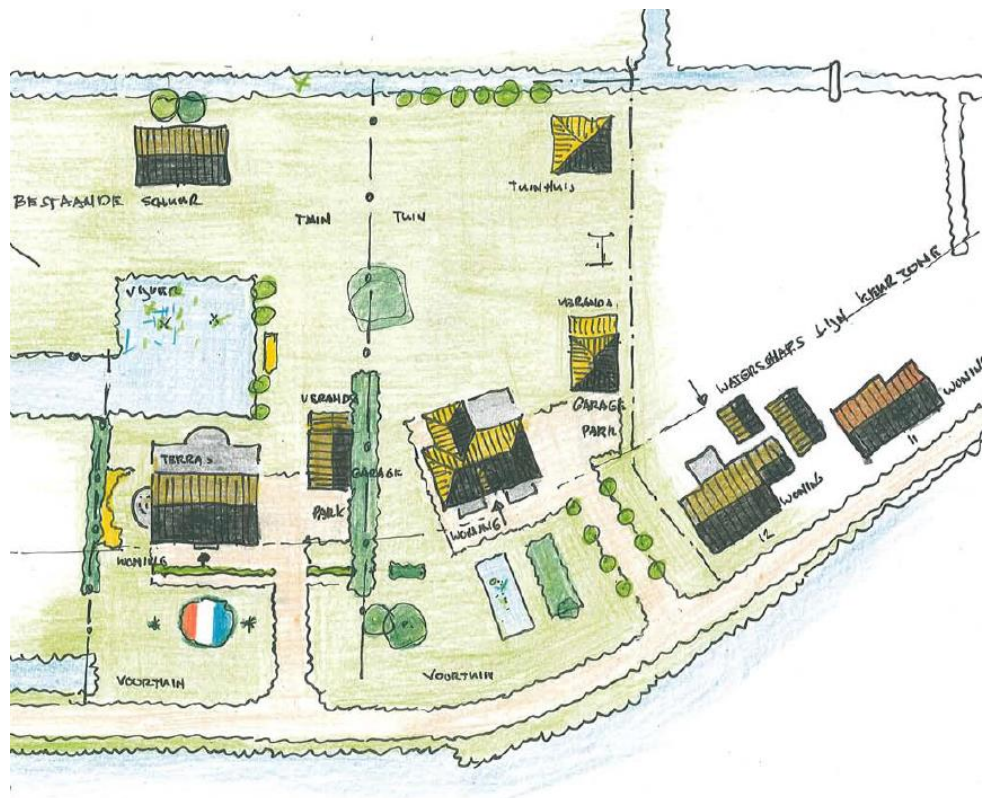
De eigenaren van gronden die grenzen aan de B(min)-watergang zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gehele watergang.

Er zullen geen wijzigen plaatsvinden aan de watergangen in en om het plangebied.

Nieuwbouweffecten



Afbeelding 9: Bestaande situatie



Afbeelding 10: Nieuwe situatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en bedrijfswoning, waarna de realisatie van twee vrijstaande woningen (inclusief bijgebouwen) kan plaatsvinden. Om de invloed van het bouwplan in relatie tot het verhard oppervlak in kaart te brengen is een oppervlakteanalyse uitgevoerd:

Oppervlakteanalyse

Bestaande situatie	Bestaand
Bebouwing	
Bedrijfsbebouwing (incl woning)	1614
Verharding	
Terreinverharding	Ca. 1500
Totaal	Ca. 3114
Nieuwe situatie	Nieuw
Bebouwing	
Woningen (2 stuks)	250
Bijgebouwen	150
Verharding	
Erfverharding	400
Verhardingen in tuinen	200
Totaal	Ca. 1000

Zoals uit de oppervlakte analyse blijkt is er sprake van aanzienlijke afname van het verhard oppervlak. Er zal geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Als onderdeel van het bouwplan zal wellicht een gedeelte van de A-watergang langs de Ammerse Kade worden gedempt. Deze demping zal volledige worden gecompenseerd door de B-min watergang in het midden van het plangebied te verbreden. Ter plaatse van de demping is de A-watergang middels een duiker verbonden met de Ammersche boezem. Om de demping mogelijk te maken zal deze duiker moeten worden verlengd, zodat de verbinding tussen de betreffende A-watergang en de boezem intact blijft. De eventuele demping en verlenging van de duiker zal nader technisch worden uitgewerkt en met het waterschap worden afgestemd. Voor de geplande demping zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Riolering

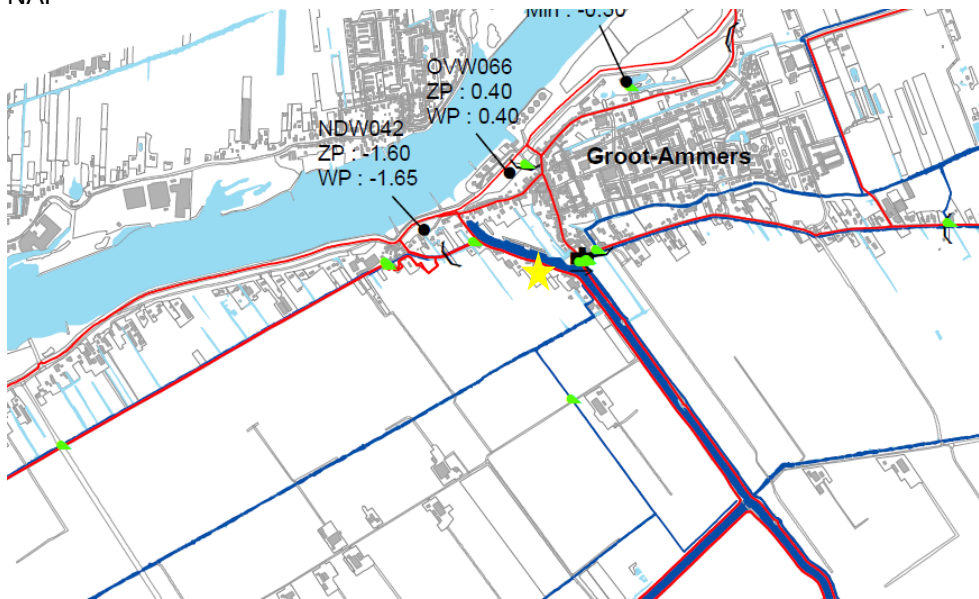
Het vuilwater wordt, afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Hiervoor wordt een nieuw vrij verval riool aangelegd en aangesloten op het bestaande persrioleringssysteem.

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 uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Daarom zal in de nieuwe situatie het hemelwater direct worden geloosd op de aangrenzende B-min watergang.

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.

Watersysteem

Het plangebied is gelegen in het peilgebied van de Nederwaard, gebied NDW013. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,99 m NAP en een winterpeil van -2,04 m NAP



Afbeelding 11: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard

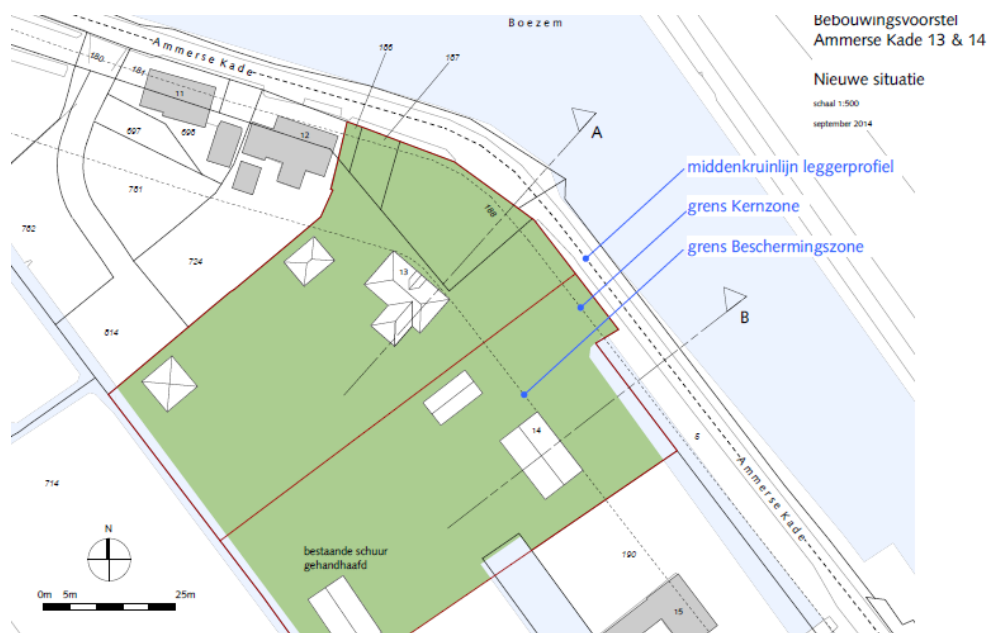
Waterkering

De Voorstraat, waarbij het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering langs de Ammersche boezem. Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone. Om de beschermingszone te beschermen is er een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger waterkeringen

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. Zoals op de afbeelding te zien is het plangebied gelegen binnen de beschermingszone. Om de geplande nieuwbouw geen negatieve gevolgen voor de waterkering te laten opleveren is ervoor gekozen de voorgevel van de woningen buiten de beschermingszone te realiseren.



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.

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 verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Ammerse Kade te Groot-Ammers en is onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is de locatie is bebouwd met bedrijfshallen en een bedrijfswoning en verder grotendeels verhard ten behoeve van parkeren en verkeer.

De planontwikkeling gaat uit van de sloop van de bestaande opstallen, verwijdering van de verharding en de realisatie van 2 woningen. Om de invloed van de plannen op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er door ATKB onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“Vleermuizen

Het planvoornemen tast een nabijgelegen mogelijke vliegroute niet aan. Door bouwverlichting niet richting de boezem te richten, wordt mogelijke verstoring door een teveel aan licht voorkomen.

Het foerageergebied van vleermuizen blijft behouden, ook in de nieuwe situatie is het geschikt als foerageerlocatie, de oppervlakte aan verharding neemt ook af. Indien tijdens de sloop en nieuwbouw het gebied tijdelijk minder geschikt is, zijn er meer dan voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig.

Amfibieën

Door het planvoornemen kunnen effecten optreden op mogelijk winterhabitat van rugstreeppad en/of heikikker. Door buiten de winterrustperiode (november-maart) bosschages en struweel te verwijderen, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Er blijft in en rondom het plangebied voldoende geschikt winterhabitat behouden voor amfibieën.

Broedvogels

Effecten op broedvogels kunnen voorkomen worden door buiten het broedseizoen te werken, of na voorafgaande broedvogelcontrole.

Werkperiode

De periode augustus tot en met oktober is het meest gunstig voor het verwijderen van bomen en struiken. In deze periode zijn geen broedvogels aanwezig, en zijn amfibieën nog niet in winterrust. Van april tot juli is een broedvogelcontrole nodig om de aanwezigheid van broedvogels uit te sluiten.

Nader onderzoek en ontheffing

De quickscan en het oriënterend vleermuisonderzoek hebben voldoende gegevens opgeleverd van beschermde flora en fauna. Er zijn geen indicaties van verblijfplaatsen van vleermuizen, en de bebouwing is hiervoor ook ongeschikt.

Tevens kunnen voldoende maatregelen worden genomen om negatieve effecten te voorkomen. Nader ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Door de voorgestelde maatregelen wordt mogelijke overtreding van verbodsbepalingen van de Flora en faunawet voorkomen. Het plangebied blijft voorzien in leefgebied voor aanwezige beschermde soorten. Ook tijdelijke effecten worden voorkomen door zorgvuldig handelen. Zodoende hoeft geen ontheffing op de Ff-wet te worden aangevraagd.

Bestemmingsplan

Indien maatregelen worden genomen om zorgvuldig om te gaan met aanwezige beschermde flora en fauna, wordt gewerkt binnen de kaders van de Ff-wet. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er dan ook geen belemmeringen om de bestemming van het plangebied te wijzigen.”

Conclusie

De onderhavige wijziging van het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met actieve periodes en geldt ten alle tijden een zorgplicht en zal er tijdens eventuele sloop en terreinwerkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

5.8 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 (Wlk). 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.

In het Besluit Niet in Betekenende 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.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 2 woningen, hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat de bouwbaarheid geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5.9 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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart Provincie 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 inrichting 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

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

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

Er zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Wel zal een Klic-melding worden gedaan voordat wordt gegraven.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5.10 Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich binnen de molenbeschermingszone van de Gelkenesmolen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.

Ter bescherming van die biotoop is op de verbeelding een vrijwaringszone aangeduid in het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van bebouwing binnen deze zone gelden de volgende uitgangspunten:

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

Algemeen	Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld: - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel); - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).
----------	---

Omdat er in het onderhavige geval reeds bebouwing op de locatie aanwezig is die beperkend is voor de windvang van de molen. Is er advies gevraagd aan de SIMAV.

“Het bestuur van SIMAV toetst of bouwplannen en/ of beplanting in de nabijheid van molens voldoen aan de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De leidraad voor die toetsing wordt onder meer gevormd door de artikelen 13 en 16 van genoemde verordening.

In uw e-mailbericht van 21 augustus zaak \$7462-84544, vraagt u ons advies inzake het bouwplan betreffende de bouw van een tweetal woningen Ammersekade13/14 te Groot-Ammerz. De woningen komen op de plaats van een te slopen vleesfabriek.

In juni jl. stelden wij een onderzoek in naar aanleiding van een verzoek van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer Lekdijk 44 te Langerak.

Op 2 juli 2014 stelden wij Van den Heuvel op de hoogte van onze bevindingen. Wij hebben u daarvan tevens in kennis gesteld.

Wij berichtten Van den Heuvel dat wij in principe zouden kunnen instemmen met de bouw van een tweetal woningen met de opmerkingen dat:

- a. Voor de noordelijke woning een maximale bouwhoogte van 7, 85 m+ NAP toelaatbaar is;*
- b. Voor de zuidelijke woning een maximale bouwhoogte van 7, 35 m NAP toelaatbaar is.*

Het herontwikkelingsplan dat ons door u is toegezonden is afgestemd op de bovengenoemde voorwaarden zoals die door SIMAV aan de heer Van den Heuvel zijn verstrekt.

Het bestuur van SIMAV heeft geen bezwaren. tegen de herbestemming van de bedoelde locatie op voorwaarde dat er ontwikkeld wordt in overeenstemming met de bovengenoemde hoogtematen.”

Om het plan te laten voldoen aan de voorwaarde dat er geen (verdere) beperkingen optreden voor de molen, is in het bestemmingsplan de door de SIMAV voorgeschreven bouwhoogte als maximaal toelaatbaar opgenomen.

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 bouw mogelijkheden 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, Ammerse Kade 13-14” 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 Liesveld” 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

Wonen

Binnen het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande woningen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en een aanduiding voor:

- Maximale goot- en nokhoogte;

Tuin

Binnen het plangebied is de bestemming Tuin opgenomen voor de geplande tuinen.

Waarde – Archeologie - 2 & Waarde – Archeologie - 5

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

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

Vrijwaringszone – Dijk – 1

Ter bescherming van de waterkering is er ter plaatse van de beschermingszone een aanduiding opgenomen.

Vrijwaringszone – Molenbiotoop 400

Ter bescherming van de molenbiotoop is er een aanduiding opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal 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 jegens de gemeente 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 het haat overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

De provincie heeft laten weten dat met het bouwplan kan worden ingestemd:

“Met excuses voor de late reactie bericht ik u dat het bestemmingsplan “Ammerse Kade 13 te Groot Ammers” géén aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid (artikel 2.1.1 lid 1 sub c en artikel 2.2.1 lid 1 sub a van de Verordening ruimte 2014).

Het plan is tevens in overeenstemming met ons woonbeleid (gaarne de twee woningen nog op de regionale monitoringlijst plaatsen).”

Het waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie d.d. 20-04-2015 enkele opmerkingen geplaatst bij het voorontwerp. De reactie is als bijlage opgenomen en in de toelichting zijn de gevraagde aanpassingen verwerkt.

1. Het juiste peilgebied is opgenomen met bijbehorende peilmaten
2. De duiker tussen de boezem en de A-watergang in het plangebied is benoemd.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Na de vooroverlegfase is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpplan zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt welke in de bijgevoegde Nota Zienswijzen inhoudelijk zijn behandeld.

Naast de ingediende zienswijzen heeft het Waterschap Rivierenland in aanvulling op het vooroverleg nog een aanvullend wateradvies ingediend.

“Onder het kopje “Keur” is aangegeven dat de eigenaren van gronden die grenzen aan de B(min)-watergang de 1e meter van de watergang, gemeten vanuit de boven insteek, moeten onderhouden. Dit is niet juist. De aanliggende eigenaren zijn namelijk verantwoordelijk voor het onderhoud

van de gehele sloot. Wij verzoeken u dan ook de tekst van de toelichting hierop aan te passen.”

De door het waterschap gevraagde wijziging is in de onderhavige versie van de toelichting verwerkt.