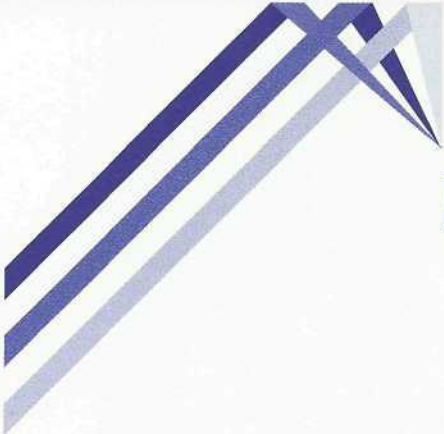




BAKKER

MILIEUADVIEZEN WAALWIJK

Burg. v.d. Klokkenlaan 51 a
5141 EG Waalwijk
Tel: 0416 - 345169
Fax: 0416 - 345189
Email: o.bakker4@chello.nl

Opdrachtgever:
Dhr. R. van der Feijst
Donkseweg 6
2974 LG Brandwijk

Verkennd bodemonderzoek
Donkseweg (perceel C 333) Brandwijk

JANUARI 2014



BM/20.03-14

Gespecialiseerd in het verrichten van bodem- en grondwateronderzoek.
IBAN: NL27INGB0006778864. K.v.K. Tilburg inschrijvingsnr.: 18132686.



Eerland
Certification



INHOUDSOPGAVE:

	<u>blz</u>
1. INLEIDING EN DOELSTELLING	1
2. ACHTERGRONDINFORMATIE	1
2.1 Terreinsituatie en historie	1
2.2 Bodemopbouw en geohydrologische situatie	2
3. ONDERZOEKSPROGRAMMA	3
3.1 Algemeen	3
3.2 Veldwerkzaamheden	3
3.3 Laboratoriumonderzoek	3
4. ONDERZOEKSRESULTATEN	5
4.1 Bodemopbouw en veldwaarnemingen	5
4.2 Analyseresultaten	5
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	7

BIJLAGEN

1. Regionale situering onderzoekslocatie (1:12.500)
2. Situatieschets met boringen en peilbuis (1:300)
3. Boorstaten
4. Analyserapporten
5. Toetsingstabellen

1. INLEIDING EN DOELSTELLING

In opdracht van dhr. R. van der Feijst is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het kadastrale perceel C 333 aan de Donksweg te Brandwijk. Het perceel ligt aan de overzijde van de weg tegenover het pand Donkseweg 6 van de opdrachtgever.

Het doel van het verkennend onderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen nieuwbouw van een bed-and-breakfastgelegenheid ter plaatse van de huidige te slopen stal.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de terreinsituatie van de onderzoekslocatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgevoerde werkzaamheden. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten van het onderzoek weer. In hoofdstuk 5 zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

NB: Bakker Milieuadviezen voert het bodemonderzoek uit onder certificaat BRL SIKB 2000 conform de onderliggende protocollen VKB 2001 en 2002. Bakker Milieuadviezen verklaart hierbij dat er geen sprake is van eigendom van het te onderzoeken onroerend goed en tevens dat het bodemonderzoek onpartijdig en onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd. De uitvoerend veldwerker is O. Bakker.

2. ACHTERGRONDINFORMATIE.

2.1 **Terreinsituatie en historie.**

De onderzoekslocatie is gelegen aan de westzijde van de Donkseweg. De plaats van de locatie ten opzichte van de omgeving is op bijlage 1 weergegeven. Voor het te onderzoeken perceelsdeel is een ruimere oppervlakte aangehouden dan alleen de oppervlakte van het te bouwen pand, dat ca 70 m2 groot zal worden.

Voor historische informatie is het eigen bodemarchief, Bodemloket.nl, de opdrachtgever, een omwonende, de website 'Wat was waar' en het boek 'Panorama Alblasserwaard' (voor geologische historie) geraadpleegd.

Terreinbeschrijving.

Het perceel ligt op een hoger gelegen deel in de Alblasserwaard, dat De Donk wordt genoemd.

Op het te onderzoeken terrein staat een vervallen stal die grotendeels niet meer als zodanig wordt gebruikt. Tegen de oostgevel van de stal staat een eveneens vervallen houten schuur. Het te bouwen pand komt grotendeels ter plaatse van de huidige oppervlakte van de stal te staan.

Het overige terrein betreft volledig grasland dat zowel in noordelijke als in westelijke richting afloopt naar beneden.

Bij de terreininspectie zijn op het maaiveld **geen** bodemverdachte kenmerken (zoals brandplekken, morsingen, zwerfasbest) aangetroffen.

Huidig gebruik.

Grasland met stal voor paarden of schapen.

Voormalig gebruik.

Op de website 'Wat was waar' zijn topografische kaarten bekeken uit de periode 1936 tot heden. Hieruit blijkt het volgende:

- 1936: huidige stal is reeds aanwezig, voor het overige grasland met talud;
- 1958: als 1936;
- 1969: ten oosten van de schuur staat een ander pand aangegeven langs de straatzijde.
- 1981: idem als 1969;
- 1989: situatie gelijk aan huidige situatie.

Opgemerkt wordt dat er nooit sprake is geweest van een boomgaard of glastuinbouw. Het terrein is derhalve **niet** verdacht op klassieke bestrijdingsmiddelen als DDT en drins.

Toekomstig gebruik.

De opdrachtgever is voornemens een Bed-and-Breakfastgelegenheid te bouwen.

Calamiteiten.

Er hebben zich geen calamiteiten voorgedaan op het terrein.

Ophogingen/dempingen/stort.

Op het terrein zijn geen bodemvreemde materialen opgebracht. Gezien de ligging op een (zand)donk die plaatselijk 5 meter boven NAP ligt en gezien de zandige bodem zal er nooit sprake geweest zijn van sloten, zodat er evenmin sprake zal zijn van gedempte sloten.

Boven- en ondergrondse tanks.

Op het te onderzoeken terreindeel noch in de directe omgeving daarvan heeft geen ondergrondse tank gelegen.

Omgeving.

Op de topografische kaart (bijlage 1) is te zien dat De Donk een kleine gemeenschap van ca 10 woningen en/of boerderijen betreft. Op de lager gelegen omliggende gronden is sprake van het gangbare Alblasserwaardse landschap (grasland met zuid-noord gelegen sloten). Ten noorden ligt een breed water, genaamd de Groote Boezem.

Bodemonderzoeken locatie en omgeving.

Op het perceel zelf is niet eerder bodemonderzoek verricht. Op het ten westen gelegen grasland (4 m lager) is een grootschalig onderzoek gedaan waarbij geen bijzonderheden zijn aangetroffen (kleurcode paars op Bodemloket.nl).

Hypothese.

Op grond van de verkregen informatie is qua onderzoeksinspanning uitgegaan van een onverdachte locatie.

2.2 Bodemopbouw en geohydrologische situatie.

Informatie over de geologie is verkregen uit de uitgave 'Panorama Alblasserwaard'. Hierin staat vermeld dat na de laatste ijstijd het smeltende water zand achterlaat dat nog steeds de ondergrond vormt van de Alblasserwaard. Op sommige plekken steken de vroegere zandduinen nog boven het landschap uit en deze plekken worden 'donken' genoemd, hetgeen de straatnaam Donkseweg verklaart. Bovenop dit zand is uiteindelijk in de lager gelegen delen een veenlaag afgezet van tenminste 10 m diep. Op basis van deze informatie kon worden geconcludeerd dat de bodem op De Donk zandig zal zijn.

De grondwaterstroming van het freatisch grondwater is op grond van het isohypsenpatroon noordelijk tot noordwestelijk gericht.

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA.

3.1 Algemeen.

Het onderzoek is opgezet volgens de NEN 5740, paragraaf 5.1, "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (Nederlands Normalisatie-Instituut, 1^e druk, januari 2009). De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000 en de onderliggende protocollen 2001 en 2002.

3.2 Veldwerkzaamheden.

Op 8 januari 2014 zijn op de onderzoekslocatie de veldwerkzaamheden verricht. Voor het boren zijn een Edelmanboor en een zuigerboor gebruikt. De locaties van de boringen en de peilbuis zijn weergegeven in bijlage 2.

Er zijn 6 boringen verricht. Boring 1 is uitgevoerd tot 4 m-mv (meter beneden maaiveld) en is voorzien van een peilbuis. Boring 2 is 2 m diep en de overige boringen zijn 0.5 m diep uitgevoerd.

De uitkomende grond is zintuiglijk onderzocht op de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen en beschreven. De beschrijvingen van de boorprofielen zijn opgenomen in bijlage 3.

3.3 Laboratoriumonderzoek

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters zijn uitgevoerd in het geaccrediteerde laboratorium AL-West.

Grond.

Van de grondmonsters zijn 2 mengmonsters samengesteld, namelijk:

- mengmonster 1 van de monsters 1 t/m 6 (bovengrond);
- mengmonster 2 van de monsters 1.2+1.4+2.2+2.3+2.4 (ondergrond 0.5-2 m-mv);

Deze monsters zijn geanalyseerd op het standaard analysepakket (NEN 5740) voor grondmonsters. Dit pakket omvat de volgende parameters:

- **Zware metalen:** Barium, cadmium, cobalt, molybdeen, koper, kwik, lood, nikkel en zink. De meeste metalen komen van nature reeds in lage concentraties in de bodem voor en worden

daarbij niet aangemerkt als een verontreiniging. Verontreinigingen met zware metalen kunnen onder andere worden aangetroffen op terreinen van bedrijven waar met metaaloplossingen (bijv. galvanische bedrijven) en metaalpigmenten (keramische industrie) wordt gewerkt en voorts op stookplaatsen, in sintelverhardingen en in combinatie met puin in de bodem. In stedelijke gebieden blijkt vaak sprake van een diffuse (niet zeer sterke maar over een groot gebied verspreide) verontreiniging met zware metalen, voornamelijk lood en in mindere mate koper en zink;

- **Polychloorbifenylen (PCB).**
- **Minerale olie.** Minerale olie is een verzamelnaam voor de verschillende soorten aardolieprodukten zoals benzine, gasolie en petroleum. Minerale olie kan als verontreiniging worden aangetroffen bij tankstations, ondergrondse opslagtanks e.d.;
- **Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).** Polycyclische aromatische koolwaterstoffen is een verzamelnaam voor teerachtige produkten welke bestaan uit twee of meer aromatische ringen. Verontreinigingen met polycyclische aromaten kunnen worden aangetroffen op voormalige gasfabrieksterreinen, bij asfaltmolens, op stookplaatsen, in combinatie met verontreinigingen met aardolieprodukten en bij aanwezigheid van kooldeeltjes, sintels en asfalt in de grond. Diffuse verontreinigingen met polycyclische aromaten tengevolge van depositie vanuit de lucht komen eveneens voor. Voor onderzoek naar bodemverontreiniging met polycyclische aromaten worden bepaalde stoffen geanalyseerd. De zogenaamd VROM-reeks welke is opgenomen in het toetsingskader uit de Leidraad Bodembescherming omvat 10 stoffen (10 PAK van VROM).

Grondwater.

Het grondwater is geanalyseerd op het standaardpakket NEN 5740 voor grondwater. Dit pakket bestaat uit de volgende parameters:

- benzeen, toluen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen en styreen;
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (13);
- cobalt, barium, molybdeen, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink;
- minerale olie;
- tribroommethaan;
- dichloorpropanen(1,1-1,2-1,3).

4. ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Bodemopbouw en veldwaarnemingen.

Uit de boorbeschrijvingen (bijlage 3) blijkt dat de bodem bestaat uit bruin matig siltig zwak humeus fijn zand tot 0.5 a 1 m-mv. Daaronder bevindt zich in boring 1 een dunne kleiige laag en vervolgens wordt er tot 4 m-mv lichtbruin humusloos fijn zand aangetroffen. De grond bevatte zintuiglijk geen bijmengingen of verontreinigingen.

Op de datum van grondwatermonsternamen werd grondwater op 2.40 m-mv aangetroffen. De overige veldwaarnemingen staan in bijlage 3.

4.2 Analyseresultaten.

De analyserapporten zijn opgenomen als bijlage 4. Voor de beoordeling van de analyseresultaten wordt gebruik gemaakt van onderstaande normen:

Achtergrondwaarden AW 2000 (streefwaarden voor water).

Deze waarde geeft het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Dit komt overeen met het niveau waarbij de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, dier en plant heeft, zijn veiliggesteld.

Interventiewaarde:

Deze waarde geeft het verontreinigingsniveau aan waarboven sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierbij is sprake van een zodanige bodemverontreiniging, dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant kunnen verminderen. De interventiewaarden zijn gebaseerd op een uitgebreide studie van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM), naar zowel de humaan- als ecotoxicologische effecten van bodemverontreinigende stoffen.

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien in meer dan 25 m³ grond of in meer dan 100 m³ grondwater sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde door één of meer parameters.

Tussenwaarde:

Voor de waarde voor nader onderzoek, de tussenwaarde genaamd, wordt het gemiddelde van de AW 2000 en de interventiewaarde gehanteerd.

De genoemde waarden zijn voor een aantal stoffen afhankelijk gesteld van de percentages lutum en organische stof van de grond. De berekening van deze waarden voor de bepaalde of geschatte percentages is opgenomen in bijlage 5.

In het hierna volgende overzicht staan per geanalyseerd monster alleen de overschrijdingen van de toetsingswaarden als volgt weergegeven:

* = overschrijding achtergrondwaarde AW 2000 (lichte verontreiniging);

** = overschrijding tussenwaarde (matige verontreiniging);

*** = overschrijding interventiewaarde (ernstige verontreiniging).

Bovengrond (mengmonster 1 t/m 6).

In de bovengrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

Ondergrond (mengmonster 1.3+1.4+2.3+2.4)

In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

Grondwater.

In het grondwater is onderstaand verhoogd gehalte aangetroffen.

Parameter	Gehalte in µg/l		streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Barium	79	*	50	340	625

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater is het gehalte aan barium licht verhoogd aangetroffen. Dit is een niet relevante verhoging.

Op grond van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een bed-and-breakfastgelegenheid.



Deze kaart is noordgericht.

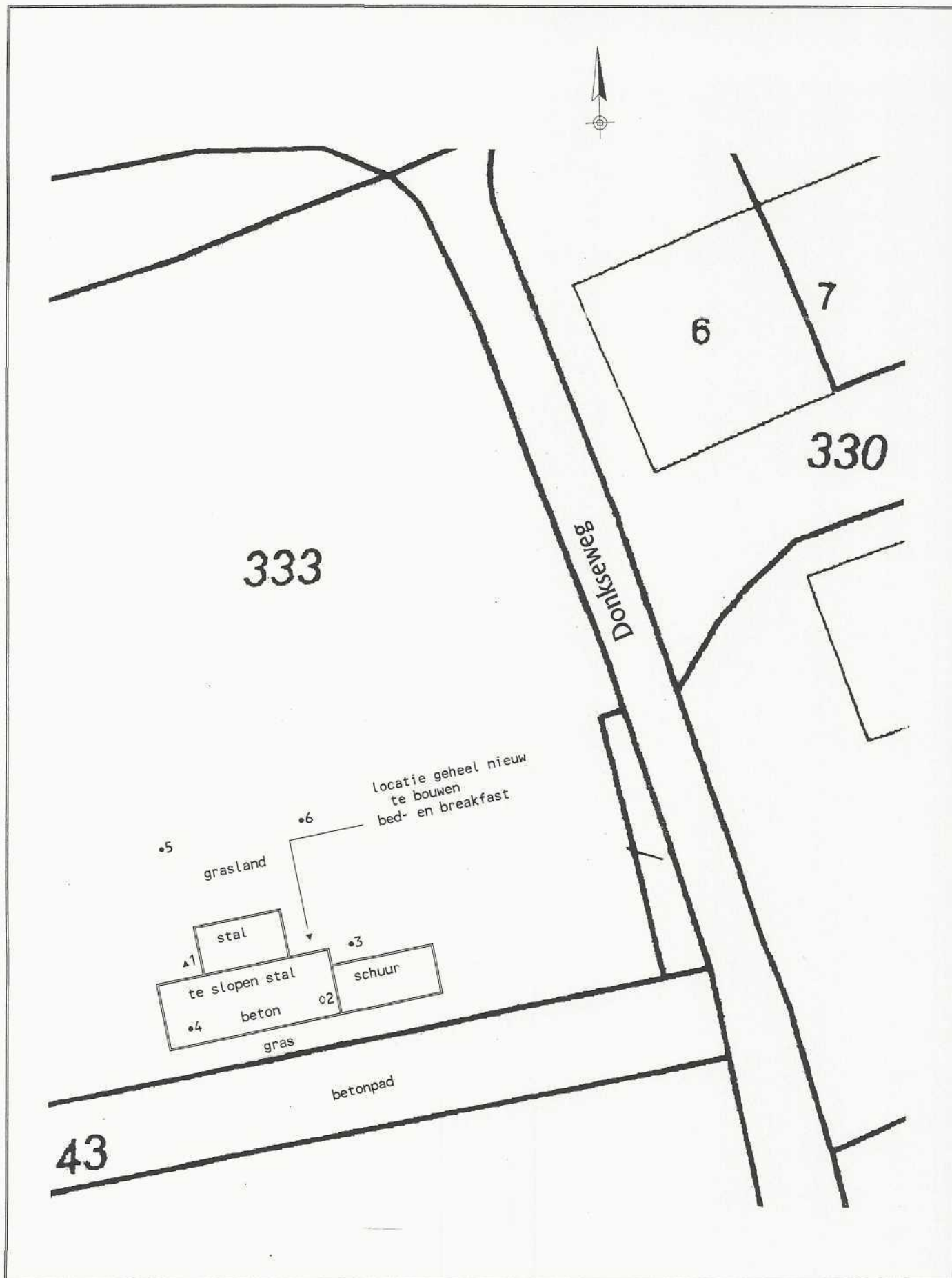
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object BRANDWIJK C 47
Donkseweg 5, 2974 LG BRANDWIJK

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b sluw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolen d windturbine a oliepompijnstallatie b senmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan a afwatering a hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
--	--	--



BIJLAGE 2: SITUATIESCHETS MET LOCATIES BORINGEN EN PEILBUIS

PROJEKT: Verkennend bodemonderzoek Donkseweg C 333
Brandwijk
BM/20.03-14

SCHAAL: 1 : 500

BAKKER MILIEUADVIEZEN

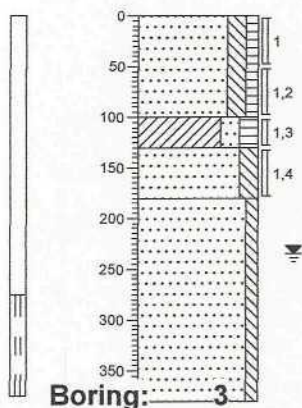
LEGENDA:

- boring tot 0.5 m-mv
- boring tot 2 m-mv
- ▲ peilbuis

Bijlage 3 Boorstaten

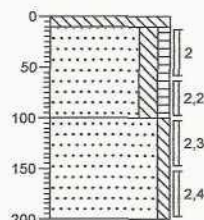
Boring: 1

GWS: 235
Opmerking: pH 6,5 Ec 21 mS/m



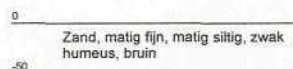
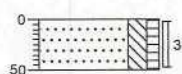
Boring: 2

GWS:
Opmerking:



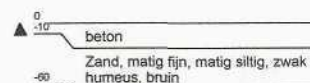
Boring: 3

GWS:
Opmerking:



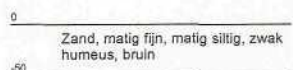
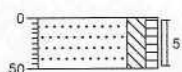
Boring: 4

GWS:
Opmerking:



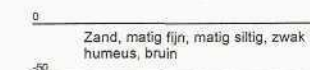
Boring: 5

GWS:
Opmerking:



Boring: 6

GWS:
Opmerking:



Bijlage 4
Analyserapporten

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Oscar Bakker
BURG. VAN DE KLOKKENLAAN 51A
5141 EG WAALWIJK

Datum 13.01.2014
Relatienr 35004092
Opdrachtnr. 413501
Blad 1 van 3

ANALYSERAPPORT

Opdracht 413501 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35004092 BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Uw referentie 20.03 Donkseweg 6 Brandwijk
Opdrachtacceptatie 08.01.14
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid
"Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. +31/570788117
Klantenservice



**Opdracht 413501 Bodem / Eluaat**

Blad 2 van 3

Monsternr.	Monsternr.	Monsteromschrijving
445108	08.01.2014	MIX: 1 2 3 4 5 6
445114	08.01.2014	MIX: 1.2 1.4 2.2 2.3 2.4

Eenheid 445108 445114
 MIX: 1 2 3 4 5 6 MIX: 1.2 1.4 2.2 2.3 2.4

Algemene monstervoorbehandeling

Koningswater ontsluiting		++	++
Voorbehandeling conform AS3000		++	++
Droge stof	%	91,7	91,8
IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	--

Klassiek Chemische Analyses

Organische stof	% Ds	1,9 ^{x)}	--
Carbonaten dmv asrest	% Ds	0,7	--

Fracties (sedigraaf)

Fractie < 2 µm	% Ds	1,7	--
----------------	------	-----	----

Metalen

Barium (Ba)	mg/kg Ds	34	27
Cadmium (Cd) (AS3000)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20
Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	3,3
Koper (Cu) (AS3000)	mg/kg Ds	6,6	<5,0
Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05	<0,05
Lood (Pb) (AS3000)	mg/kg Ds	20	<10
Molybdeen (Mo) (AS3000)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5
Nikkel (Ni) (AS3000)	mg/kg Ds	5,9	4,7
Zink (Zn) (AS3000)	mg/kg Ds	42	<20

PAK

Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,10	<0,050
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	0,087	<0,050
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	0,074	<0,050
Benzo-(a)-Pyreen	mg/kg Ds	0,14	<0,050
Chryseen	mg/kg Ds	0,12	<0,050
Fenanthreen	mg/kg Ds	0,092	<0,050
Fluorantheen	mg/kg Ds	0,26	<0,050
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	0,14	<0,050
Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	1,1 ^{#)}	0,35 ^{#)}

Minerale olie

Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3,0	<3,0



**Opdracht 413501 Bodem / Eluaat**

Blad 3 van 3

Eenheid 445108 445114
 MIX: 1 2 3 4 5 6 MIX: 1.2 1.4 2.2 2.3 2.4

Minerale olie

Koolwaterstof fractie C12-C16	mg/kg Ds	<3,0	<3,0
Koolwaterstof fractie C16-C20	mg/kg Ds	<4,0	<4,0
Koolwaterstof fractie C20-C24	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C24-C28	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C28-C32	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C32-C36	mg/kg Ds	<5,0	<5,0
Koolwaterstof fractie C36-C40	mg/kg Ds	<5,0	<5,0

Polychloorbifenylen

PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010
Som PCB (7 Ballschmider) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 ^{#)}	0,0049 ^{#)}

Verklaring: "<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 08.01.2014

Einde van de analyses: 13.01.2014

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. +31/570788117
Klantenservice

Toegepaste methoden**Vaste stof**

eigen methode: Carbonaten dmv asrest

eigen methode: n) Koolwaterstof fractie C10-C12 Koolwaterstof fractie C12-C16 Koolwaterstof fractie C16-C20 Koolwaterstof fractie C20-C24
 Koolwaterstof fractie C24-C28 Koolwaterstof fractie C28-C32 Koolwaterstof fractie C32-C36 Koolwaterstof fractie C36-C40

Gelijkwaardig aan NEN 5739: n) Jzer (Fe₂O₃)

Glw. NEN-ISO 11465; cf. NEN-EN 12880; cf. AS3000: Droge stof

Protocollen AS 3000: Voorbehandeling conform AS3000 Som PCB (7 Ballschmider) (Factor 0,7)

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Organische stof Koningswater ontsluiting Kobalt (Co) Nikkel (Ni) (AS3000) Zink (Zn) (AS3000)
 Lood (Pb) (AS3000) Barium (Ba) Cadmium (Cd) (AS3000) Molybdeen (Mo) (AS3000)
 Kwik (Hg) Koper (Cu) (AS3000) Koolwaterstof fractie C10-C40 Som PAK (VROM) (Factor 0,7)
 Fractie < 2 µm

n) Niet geaccrediteerd



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Oscar Bakker
BURG. VAN DE KLOKKENLAAN 51A
5141 EG WAALWIJK

Datum 22.01.2014
Relatienr 35004092
Opdrachtnr. 415407
Blad 1 van 3

ANALYSERAPPORT

Opdracht 415407 Water

Opdrachtgever 35004092 BAKKER MILIEU ADVIEZEN WAALWIJK
Uw referentie 20.03 Donkseweg 6 Brandwijk
Opdrachtacceptatie 17.01.14
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid
"Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek
verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met
Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. +31/570788117
Klantenservice



**Opdracht 415407 Water**

Blad 2 van 3

Monsternr.	Monsteromschrijving	Monsternr.	Monsternr.
457113	gw	17.01.2014	

Eenheid 457113
gw

Metalen

Barium (Ba)	µg/l	79
Cadmium (Cd)	µg/l	<0,20
Kobalt (Co)	µg/l	2,2
Koper (Cu)	µg/l	5,1
Kwik (Hg)	µg/l	<0,05
Lood (Pb)	µg/l	<2,0
Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0
Nikkel (Ni)	µg/l	12
Zink (Zn)	µg/l	44

Aromaten

Benzeen	µg/l	<0,20
Tolueen	µg/l	<0,20
Ethylbenzeen	µg/l	<0,20
m,p-Xyleen	µg/l	<0,20
ortho-Xyleen	µg/l	<0,10
Som Xylenen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 ^{#)}
Naftaleen	µg/l	<0,020
Styreen	µg/l	<0,20

Chloorhoudende koolwaterstoffen

Dichloormethaan	µg/l	<0,20
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10
Vinylchloride	µg/l	<0,20
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10
Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,14 ^{#)}
Som Dichlooretheen (Factor 0,7)	µg/l	0,21 ^{#)}

**Opdracht 415407 Water**

Blad 3 van 3

Eenheid 457113
gw

Chloorhoudende koolwaterstoffen

Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20
Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)	µg/l	0,42 ^{#)}

Minerale olie

Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50
Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	<10
Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	<10
Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	<5,0
Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	<5,0
Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	<5,0
Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	<5,0
Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	<5,0
Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	<5,0

Broomhoudende koolwaterstoffen

Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20
-----------------------------	------	-------

Verklaring: "<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

Begin van de analyses: 17.01.2014

Einde van de analyses: 22.01.2014

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. Henk Berenpas, Tel. +31/570788117
Klantenservice

Toegepaste methoden

Protocollen AS 3100: Lood (Pb) Cadmium (Cd) Kwik (Hg) Barium (Ba) Kobalt (Co) Molybdeen (Mo) Zink (Zn) Nikkel (Ni) Koper (Cu)
 Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra)
 Tolueen 1,1-Dichloorethaan Ethylbenzeen 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen Styreen
 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Trichlooretheen (Tri)
 Tetrachlooretheen (Per) Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40

Protocollen AS 3100: n) Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16
 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28
 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

n) Niet geaccrediteerd



BIJLAGE 5: TOETSINGSTABEL AW 2000 EN INTERVENTIEWAARDEN.

Gehalten voor grond zijn gegeven in mg/kgds.

Gehalten voor grondwater zijn gegeven in µg/l.

Grond (parameters NEN-5740 pakket)

Lutumgehalte (%)			Bovengrond		Ondergrond	
			2	< 2		
Gehalte organische stof (%)			2	< 2		
Parameter	AW 2000		Tussenwaarde		Interventiewaarde	
	bovengrond	ondergrond	bovengrond	ondergrond	bovengrond	ondergrond
Arseen	11,454	11,454	27,49	27,49	43,53	43,53
Cadmium	0,347	0,347	3,94	3,94	7,52	7,52
Chroom	29,700	29,700	63,56	63,56	97,12	97,12
Koper	19,314	19,314	55,62	55,62	91,93	91,93
Kwik	0,105	0,105	3,61	3,61	7,00	7,00
Lood	31,763	31,763	184,54	184,54	337,01	337,01
Nikkel	12,000	12,000	23,16	23,16	34,32	34,32
Zink	59,000	59,000	181,13	181,13	303,26	303,26
10 Pak van VROM	1,500	1,500	20,75	20,75	40,0	40,0
Minerale olie	38,000	38,000	519,00	519,00	1.000,00	1.000,00
Barium	49,040	49,040	143,20	143,20	237,35	237,35
Molybdeen	1,5	1,5	95,75	95,75	190,00	190,00
Cobalt	4,250	4,250	29,03	29,03	53,81	53,81
PCB som 7	0,004	0,004	0,10	0,10	0,20	0,20

BIJLAGE 5b: TOETSINGSTABEL GRONDWATER.

Parameter	Streefwaarde(ug/l)	Tussenwaarde(ug/l)	Interventiewaarde
Barium	50	340	625
Cadmium	0,4	3,2	6
Cobalt	20	60	100
Koper	15	45	75
Kwik	0,05	0,18	0,3
Lood	15	45	75
Nikkel	15	45	75
Zink	65	433	800
Molybdeen	5	153	300
Benzeen	0.2	15	30
Tolueen	7	504	1000
Ethylbenzeen	4	77	150
Xyleen	0.2	35	70
Naftaleen	0.02	35	70
Styreen	6	153	300
Vinylchloride	0.01	2.5	5
Dichloormethaan	0.2	500	1000
1,1-dichloorethaan	7	454	900
1,1-dichlooretheen	0.01	5	10
1,2-Dichloorethaan	7	204	400
cis-1,2-dichlooretheen	0.2	10	20
Trans1,2-dichlooretheen	0.2	5	10
Trichloormethaan	6	203	400
1,1,1-trichloorethaan	0.2	150	300
1,1,2-trichloorethaan	0.2	65	130
Trichlooretheen (tri)	24	262	500
Tetrachloormethaan	0.2	5	10
Tetrachlooretheen (per)	0.2	20	40
Dichloorpropanen	0.01	500	1000
tribroommethaan	1	315	630
Minerale olie	50	325	600

datum 6-2-2014
dossiercode 20140206-9-8415

Uitgangspuntennotitie WSRL

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Als start voor dit overleg ontvangt u deze uitgangspuntennotitie die automatisch is opgesteld met de door u ingevulde antwoorden op vragen en het door u ingetekende plangebied. De notitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Rivierenland. Deze notitie kunt u gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van uw plan. Voor overleg kunt u contact opnemen met de accountmanager van Waterschap Rivierenland. Contactinformatie staat aan het einde van deze uitgangspuntennotitie.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Bed & Breakfast Donkseweg 6
Oppervlakte plangebied: 2180
Adres: Donkseweg 6, Brandwijk
Gemeente: Molenwaard
Het plan is ingediend door: Edwin van den Heuvel Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 Werken aan een veilig en schoon Rivierenland bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig.

Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen; het dwarsprofiel is op te vragen bij het waterschap. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Verweving van functies met de waterkering is niet gewenst.

Verbeelding

De **kernzone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De **beschermingszone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken. De regeling strekt ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, doordat een bouwverbod onderdeel is van de regels. Het nieuwe bouwwerk is uitsluitend toelaatbaar na afwijken bij omgevingsvergunning door het college. Het college vraagt bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of

gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een B-watgang of een beschermingszone van een B-watgang. Binnen het plangebied ligt geen A-watgang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watgang.

Binnen het plangebied ligt geen C-watgang.

Werkzaamheden in de watgang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watgang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watgangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watgangen is de strook 1 meter breed. C-watgangen hebben geen beschermingszone.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watgangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watgangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Wegen

In de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is het waterschap de beheerder van polderwegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Belangrijke doelstellingen zijn verkeersveiligheid en het voorkómen van een te zware belasting van de polderwegen. De aanleg van nieuwe polderwegen of veranderingen in de verkeerscirculatie vereisen dat in de ruimtelijke plannen voldoende recht wordt gedaan aan een goede scheiding van verkeerssoorten en voldoende verkeersruimte voor het openbaar en langzaam verkeer. Noodzakelijk is een verkeerskundige toetsing. Daarbij worden de verkeerskundige effecten en de belasting van de polderwegen beoordeeld.

In uw plangebied ligt een weg die in beheer en onderhoud is bij het waterschap, of het plangebied grenst aan een weg van het waterschap. Ook voor het aanpassen en realiseren van een inrit is een vergunning van het waterschap nodig.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan dienen de wegen de bestemming Verkeer te krijgen.

Natuur

Uw plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. Het stand-stillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

- Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB);
- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

Verbeelding

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Accountmanager Molenwaard

Dhr. R. Kip

telefoon: 0184805000

e-mailadres: robbert.kip@gemeentemolenwaard.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2014

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93NWAB0636757269
BIC NWABNL2G



terschap
Rivierenland

02 MEI 2014



1001

Gemeente Molenwaard

Gemeente Molenwaard
Postbus 5
2970 AA BLESKENS GRAAF

VERZONDEN - 1 MEI 2014

Datum:
30 april 2014

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201404745/273770

Behandeld door:
Maarten Koppen

Onderwerp:

Wateradvies Voorontwerp bestemmingsplan Donkseweg 6 te Brandwijk (bouw Bed & Breakfast)

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 92 31
m.koppen@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Uw toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan Donkseweg 6 te Brandwijk (bouw Bed & Breakfast) geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

Het waterschap is in een vroeg stadium betrokken bij het planvormingstraject. Dit stellen wij zeer op prijs. Daarnaast is de digitale watertoetsprocedure goed doorlopen.

Ruimtelijke consequenties

Verbeelding

- Op de digitale verbeelding is de hele beschermingszone van de waterkering aangeduid als 'Vrijwaringszone dijk 1'. Dit klopt niet. De bescherming van de waterkering is te verdelen in een kernzone en een beschermingszone. De kernzone van de waterkering is echter niet weergegeven op de verbeelding. In bijlage 1 is een afbeelding opgenomen waarop de beschermingszones van de waterkering zijn weergegeven. Op de kernzone is de regel 'Waterstaat-Waterkering' van toepassing. De modelregels behorende bij 'Waterstaat-Waterkering' zijn opgenomen in bijlage 2.

Wij willen u vragen om de kernzone van de waterkering op de verbeelding weer te geven als 'Waterstaat-Waterkering' en daarbij de modelregels te gebruiken om de bestemmingsplanregels te formuleren.

- Op de verbeelding is de 'Vrijwaringszone dijk 1' niet correct weergegeven. Wilt u deze conform de afbeelding van de zoneringen dijk aanpassen.

Wij willen u vragen om de 'vrijwaringszone dijk 1' aan te passen volgens de in de bijlage 1 opgenomen: 'verbeelding van de zonering dijk'.

Toelichting

- Onder het kopje watertoets-waterkering (pag. 19) is benoemd, dat er geen watervergunning aangevraagd hoeft te worden voor de geplande werkzaamheden omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt. Dit is niet juist. Een watervergunning dient aangevraagd te worden voor zowel nieuwbouw, sloop als verbouw binnen de beschermingszonering van de waterkering. Een verbouwing van de garage/schuur is dus vergunning plichtig. De aanleg van een theetuin en een terras wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'wonen'. Op een gedeelte van de bestemming wonen is 'Waterstaat-Waterkering' en 'Vrijwaringszone dijk 1' van toepassing. Wanneer de theetuin en het terras binnen deze beschermingszones worden aangelegd zijn deze melding plichtig.

Wij willen u vragen om het volgende in de toelichting op te nemen: voor bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszones 'Waterstaat-Waterkering' en 'Vrijwaringszone dijk 1' dient een watervergunning aangevraagd te worden. Voor de aanleg van het terras en theetuin binnen de beschermingszones geldt een meldingsplicht.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits de verbeelding en toelichting worden aangepast conform onze opmerkingen.

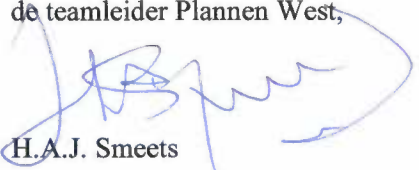
Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier **L-2012-060577**.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Inez Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 96, e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,


H.A.J. Smeets

P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): 1. Verbeelding van de zonering dijk ; 2. Modelregels

Afschrift: Archief (inclusief bijlagen)

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

F (0344) 64 90 99

E info@wsrl.nl

I www.waterschapprivierenland.nl

Bank IBAN NL93NWAB0636757269

BIC NWABNL2G

Bijlage 1: Verbeelding van de zonering dijk

Zonering waterkering

Donkseweg 6, Brandwijk. Gemeente Molenwaard



Legenda

- Munisnummer
- Kadastraal perceel
- Referentielijn
- Remans waterkering
- Hoog grond
- Regionale waterkering en oeververdediging
- Regionale waterkering
- Remans waterkering Rijkswaterstaat
- Zoneringen
- Beveiligingszone binnenland
- Beveiligingszone buitenland
- Overstroomingszone binnenland
- Overstroomingszone buitenland
- Remans waterkering
- Waterschapsgrenze
- Kadastraal perceel
- Topo

GEOWEB

GeoWeb versie 4.1

Copyright © 2013 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2013

Alle rechten voorbehouden

Auteur: MK

Datum: 24-04-2014

Schaal: 1:700

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93NWBAB0636757269
BIC NWABNL2G

Bijlage 2: Modelregels

1.5. Modelregels Waterstaat – Waterkering

1.5.1. Waterstaat - Waterkering zonder waarden

Modelregel 5

Modelregel kernzone primaire waterkering (dubbelbestemming) **voor kernzone**

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

5.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste **PM** m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

5.3. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 5.2 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

NOTA ZIENSWIJZEN

‘Bed & Breakfast & Huiskamercafe de Donk’ TE BRANDWIJK



Naamgeving: ‘Bed & Breakfast de Donk’

NL.IMRO.1927.BPbenbde donkBWK-VG01

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	1
2 ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Volgnummer 1	2
2.2 Volgnummer 2	5
2.3 Volgnummer 3	8

Bijlagen:

1. Parkeeroplossing

1 INLEIDING

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Donkseweg 6' heeft van 18 juli 2014 tot en met 29 augustus 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In deze zienswijzennota zullen de zienswijzen inhoudelijk worden behandeld en van een antwoord worden voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Volgnummer 1

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van het gebouw ten behoeve van bed & breakfast. Naar de mening van indiener wordt het geplande gebouw te hoog en zal het historische karakter en alsmede de recreatieve waarde van Den Donk worden aangetast. Indiener stelt voor het bestaande gebouw te handhaven of te slopen.
- b. Indiener maakt eveneens bezwaar tegen het huiskamercafé met als reden dat de gronden ten noorden van het geplande huiskamercafé geen eigendom zijn van initiatiefnemer.
- c. Naar mening van indiener zorgt het voorgenomen plan voor een onaanvaardbare verkeersstroom op Den Donk. Hierbij vermoedt indiener dat er onveilige verkeerssituaties gaan ontstaan. Tevens zal het verkeer geluidsoverlast met zich meebrengen.
- d. Tenslotte geeft indiener aan dat in het plan onvoldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. Indiener geeft aan dat naar zijn mening de acht parkeerplaatsen op eigen terrein niet gerealiseerd kunnen worden. Indiener geeft tevens aan dat een tekening met de parkeeroplossing ontbreekt.

Reactie gemeente

- a. De gemeente Molenwaard wil de mogelijkheden op het gebied van toerisme & recreatie vergroten. Daarbij denken we aan zaken als de realisatie van de Alblasserpoort, de ontwikkeling van het Molengebied van Werelderfgoed Kinderdijk en ook aan meer kleinschaliger zaken zoals de realisatie van een bed & breakfast. Het initiatief voor een bed & breakfast en een huiskamercafé past binnen dit plaatje.

Wij zijn van mening dat het initiatief voor een bed & breakfast past bij het recreatieve karakter van Den Donk. Op Den Donk, waar nu veelal wordt gewandeld en gefietst, was in het verleden een mogelijkheid om te kamperen. Met het verdwijnen van de camping ontbreken er nu verblijfsfaciliteiten. Met het bed & breakfast wordt hier passende invulling aan gegeven.

Omdat de gemeente, buiten het bestemmingsplan, niet over documenten met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit beschikt, is het initiatief (incl. bouwplannen) getoetst aan het provinciaal beleid (o.a. Verordening Ruimte en het Gebiedsprofiel van de Alblasserwaard). Gezamenlijk is geconcludeerd dat de realisatie van zowel het gebouw voor bed & breakfast als het huiskamercafé qua aard en schaal als passend kan worden geacht op Den Donk. Met andere woorden, het karakter van Den Donk wordt met de realisatie van het initiatief geen geweld aangedaan.

De nieuwbouw ten behoeve van bed & breakfast zal plaats vinden binnen de contouren van de bestaande bebouwing en binnen de door initiatiefnemer in 2010 ontvangen bouwvergunning voor een paardenstal. De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 50 m². Na realisatie van de nieuwbouw zal de oppervlakte circa 80 m² bedragen. Bij de uitvoering/materialisering van het gebouw wordt rekening gehouden met het historisch karakter van Den Donk. Dit alles is naar onze mening, gestoeld op onder meer het provinciaal beleid, passend qua aard en schaal in de omgeving.

- b. Naast de woning van initiatiefnemer aan de Donkseweg 6 staat een bijgebouw. Initiatiefnemer is eigenaar van dit gebouw en heeft aangegeven het gebouw als huiskamercafé te willen inrichten. De gronden ten noorden van dit perceel zijn in eigendom van Waterschap Rivierenland.

Om het initiatief voor een bed & breakfast en een huiskamercafé te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de wettelijk voorgeschreven overlegpartners; Waterschap Rivierenland en Provincie Zuid-Holland. Zij hebben weliswaar enkele opmerkingen geplaatst, maar zij hebben daarentegen aangegeven geen problemen te hebben met de realisatie van een bed & breakfast en een huiskamercafé.

Vermoedelijk doelt indiener op de aanleg van een terras op de gronden die in eigendom zijn van Waterschap Rivierenland. Hier is echter geen sprake van. Een eventueel terras zal op het perceel van initiatiefnemer worden gerealiseerd.

Overigens is het niet de bedoeling van initiatiefnemers om alcohol te schenken in het huiskamercafé. Om verwarring hierover te voorkomen wordt in het vervolg gesproken over een theetuin (er wordt o.a. koffie en thee geschonken binnen en dus eventueel buiten). Zie hiervoor onder meer de beantwoording onder zienswijze 2 onder j.

- c. De gemeente is zich er van bewust dat de Donkseweg ter hoogte van het plangebied een smal wegprofiel heeft. Om de doorgang vrij te houden geldt ter hoogte van dit gebied een parkeerverbod op en langs de weg. Dit parkeerverbod zal ook blijven gelden. Voor de ontwikkelingen, welke middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zal parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd (zie ook beantwoording onder d. van deze zienswijze) en kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeervoorziening op Den Donk.

Op basis van de CROW-kencijfers is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling. Daarbij zijn we uitgegaan van het volgende:

- Woonhuis = 8 verkeersbewegingen/dag;
- B&B-kamers 3st á 3 = 9 verkeersbewegingen/dag;
- Theetuin (aanname) = 10 verkeersbewegingen/dag.

De voorgenomen ontwikkeling omvat een bed & breakfast en een theetuin. Dit komt dus neer op 19 extra verkeersbewegingen/dag. Dit achten wij voor deze locatie aanvaardbaar. Daar komt nog bij dat we ervan uit zijn gegaan dat de 3 kamers ook allemaal bezet zijn. Naar alle waarschijnlijkheid is hier niet altijd sprake van.

- d. In de bijlage van deze zienswijzennota is een parkeerplan te vinden. Hierbij zijn we uitgegaan van 2 parkeerplaatsen voor het woonhuis, 3 parkeerplaatsen voor 3 B&B-kamers en 2 parkeerplaatsen voor de theetuin. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar voor het aanbrengen van 8 parkeerplaatsen. Naar onze mening (o.b.v. de parkeercijfers van het CROW) is dit in ieder geval ruim voldoende voor wat betreft het woonhuis en het bed & breakfast. Met betrekking tot de theetuin zijn er geen parkeerkencijfers bekend. Gezien het kleinschalige karakter achten wij het aanbrengen van 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de theetuin ruim voldoende. Temeer ook omdat veel recreanten met de fiets naar Den Donk komen en er op het perceel van initiatiefnemer voldoende ruimte beschikbaar is om voor stallen van fietsen een oplossing te vinden.

Aanpassingen

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen

2.2 Volgnummer 2

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat een klein gedeelte van de in het bestemmingsplan bestemde recreatiegrond, geen eigendom is van initiatiefnemer, maar van indiener. Indiener verzoekt om van dit perceel de huidige agrarische bestemming te handhaven.
- b. Indiener geeft aan dat er naar zijn mening onvoldoende onderzoek is gedaan naar de nieuwe ontwikkeling in relatie tot de melkveestals van indiener. Indiener geeft aan dat er voor de recreatiewoningen rekening moet worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij.
- c. Indiener geeft aan dat enkele omliggende percelen eigendom zijn van indiener. De ontsluiting van het gebouw voor bed & breakfast zal via het perceel van initiatiefnemer plaats moeten vinden.
- d. Indiener geeft aan dat het ten zuiden van het gebouw gelegen betonpad eigendom is van indiener en gebruikt wordt voor de ontsluiting van de aldaar gelegen weilanden. Het pad wordt daarmee voor verschillende agrarische activiteiten gebruikt. Indiener wil niet beperkt worden in dit gebruik.
- e. Indiener geeft aan dat de Donkseweg in de huidige situatie regelmatig wordt geblokkeerd door recreanten. Indiener spreekt zijn zorgen uit dat door het vergroten van het aanbod van recreatieve functies ook de overlast zal toenemen. Indiener wenst bij doorgang van de plannen goede afspraken te maken over de doorgang over de Donkseweg, ten behoeve de weilanden te kunnen bereiken.
- f. Indiener geeft aan dat er naar zijn mening te dicht op de erfgrans wordt gebouwd.
- g. Indiener spreekt zorgen uit over de parkeervoorziening. In de huidige situatie wordt er al regelmatig langs de Donkseweg geparkeerd, zodat landbouwverkeer niet meer kan passeren. Naar de mening van indiener is de verderop gelegen parkeervoorziening goed, maar zullen sommige recreanten dit te ver vinden. Indiener verzoekt de parkeergelegenheid ter plaatse verder uit te breiden dan de geplande 8 plaatsen.
- h. Indiener geeft aan dat hij, in het geval het project toch niet financieel haalbaar blijkt, de bestemming zal worden teruggebracht in de huidige agrarische bestemming. Indiener geeft aan dat de ontwikkeling in zijn ogen niet mag leiden tot een zelfstandige woning.
- i. Indiener verzoekt om bindende afspraken dat uitsluitend kortstondig recreatief verblijf mogelijk is.
- j. Indiener geeft aan meer informatie te willen betreffende de activiteiten en aard van het geplande huiskamercafé. Indiener geeft aan tegen een horecavergrunning te zijn en daarmee het schenken van alcoholische dranken. Indiener verwacht hier anders overlast van te ondervinden.
- k. Tenslotte benadrukt indiener dat bij doorgang van de planontwikkeling deze niet mag leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van indiener.

Reactie gemeente

- a. Nader onderzoek in het kadaster heeft inderdaad uitgewezen dat een smal perceel langs de Donkseweg in eigendom is van indiener. Het verzoek van indiener zal worden gehonoreerd en de bestemming wordt teruggebracht naar Agrarisch conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
- b. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij worden objecten voor permanent verblijf, zoals woningen, beschermd tegen overmatige geurhinder. Wanneer iets nieuws wordt ontwikkeld geldt een onderzoekplicht met betrekking tot geurgevoelige objecten. De met de ontwikkeling beoogde kamers voor bed & breakfast zijn van recreatieve aard en kunnen het hele jaar door worden gebruikt. Dit heeft tot gevolg dat het bed & breakfast moet worden aangemerkt als geurgevoelig object.

Omdat de gemeente het belang van indiener om niet in de agrarische bedrijfsvoering te worden geschaad belangrijk acht is onderzoek verricht. Het onderzoek wijst uit dat de afstand van de gevel van het bed & breakfast tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het agrarisch bedrijf 59 meter bedraagt. Uitgaande van een worstcasescenario (50 meter) wordt voldaan aan de gestelde minimale afstand uit de Geurverordening van de gemeente Molenwaard (vastgesteld op 15 januari 2013). Daar komt bij dat op een kortere afstand van de veestal twee woningen gelegen; Donkseweg 4 en Donkseweg 6. De afstanden van het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de woningen bedraagt respectievelijk 52 meter en 46 meter. Hiermee zijn deze woningen bepalend voor de agrarische bedrijfsvoering van indiener. De realisatie van het bed & breakfast brengt geen (verdere) beperkingen ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering met zich mee.

- c. Initiatiefnemer heeft aangegeven de ontsluiting van het bed & breakfast te zullen realiseren middels een pad over het perceel kadastraal bekend als BWK01, Sectie C nr. 333. Dit perceel is in eigendom van initiatiefnemer. Voor de ontsluiting wordt dus geen gebruik gemaakt van de percelen van indiener.
- d. Het door indiener bedoelde betonnen pad valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan. Het pad heeft een verkeersbestemming en mag daarmee gebruikt worden voor de door indiener aangehaalde activiteiten. De realisatie van het bed & breakfast heeft hier geen invloed op.
- e. Op basis van de CROW-kencijfers is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling. Daarbij zijn we uitgegaan van het volgende:
 - Woonhuis = 8 verkeersbewegingen/dag;
 - B&B-kamers 3st á 3 = 9 verkeersbewegingen/dag;
 - Theetuin (aanne) = 10 verkeersbewegingen/dag.

De voorgenomen ontwikkeling omvat een Bed & Breakfast en een theetuin. Dit komt dus neer op 19 extra verkeersbewegingen/dag. Dit achten wij voor deze locatie aanvaardbaar. Daar komt nog bij dat we ervan uit zijn gegaan dat de 3 kamers ook allemaal bezet zijn. Naar alle waarschijnlijkheid is hier niet altijd sprake van.

- f. De door indiener genoemde afstand van 15 meter tot de erfgrens is incorrect. De gemeente acht het niet wenselijk om de positie van het bed & breakfast af te laten wijken van de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig én landschappelijk oogpunt is er daarom voor gekozen om de afstand van de gevel tot de erfgrens van indiener gelijk te houden en dus niet te verruimen.

- g. In de bijlage van deze zienswijzennota is een parkeerplan te vinden. Hierbij zijn we uitgegaan van 2 parkeerplaatsen voor het woonhuis, 3 parkeerplaatsen voor 3 B&B-kamers en 2 parkeerplaatsen voor de theetuin. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar voor het aanbrengen van 8 parkeerplaatsen. Naar onze mening (o.b.v. de parkeercijfers van het CROW) is dit in ieder geval ruim voldoende voor wat betreft het woonhuis en het bed & breakfast.

Met betrekking tot de theetuin zijn er geen parkeercijfers bekend. Gezien het kleinschalige karakter achten wij het aanbrengen van 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de theetuin ruim voldoende. Temeer ook omdat veel recreanten met de fiets naar Den Donk komen en er op het perceel van initiatiefnemer voldoende ruimte beschikbaar is om voor stalling van fietsen een oplossing te vinden.

Bezoekers van de recreatieve faciliteiten krijgen de beschikking over de parkeerplaatsen op het terrein van initiatiefnemer en de parkeerplaatsen vooraan Den Donk. Vanzelfsprekend blijft het parkeerverbod aan en langs de Donkseweg gehandhaafd.

- h. Wanneer de bestemming van het perceel wordt gewijzigd geldt de nieuwe bestemming tot een eventuele herziening van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. De gemeente heeft, omdat we de recreatieve potentie van de locatie inzien, geen redenen hieraan te twijfelen. De gemeente wil benadrukken dat de nieuwe bestemming "Recreatie" uitsluitend voor het in het bestemmingsplan genoemde recreatieve verblijf mag worden gebruikt. Het realiseren van permanente woningen is hiermee in strijd en kan dus niet zonder meer plaatsvinden. Om gehoor te geven aan de zienswijze zal in de regels van het bestemmingsplan het gebruik als zelfstandige wooneenheid onder het kopje "strijdig gebruik" worden opgenomen.
- i. Zie hiervoor de beantwoording onder h van deze zienswijze.
- j. Met de realisatie van het huiskamercafé is de initiatiefnemer voornemens een gelegenheid te bieden voor de bezoekers van het bed & breakfast voor het nuttigen van een ontbijt en voor recreanten op Den Donk voor het nuttigen van een versnapering. Er zullen geen alcoholische dranken worden geschonken en ook is het niet de bedoeling zijn feesten te organiseren. Omdat de term "café" verwarring kan veroorzaken, heeft de gemeente in overleg met initiatiefnemer besloten de benaming te wijzigen in "theetuin". Het schenken van thee en koffie vindt over het algemeen binnen plaats. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1 onder a al is gesteld, zal een terras op eigen terrein worden gerealiseerd.
- k. Zie hiervoor de beantwoording onder a van deze zienswijze.

Aanpassingen

Toelichting	Benaming huiskamercafé wijzigen in theetuin
Regels	Specifieke gebruiksregels bestemming Recreatie, strijdig gebruik voor zelfstandige wooneenheid.
Verbeelding	Bestemming strook grond indiener terugbrengen van Recreatie naar Agrarisch.

2.3 Volgnummer 3

Samenvatting Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat het voor hem onduidelijk is waarom de bed & breakfaststudio's groter mogen worden gebouwd als de bestaande schuur.
- b. Indiener geeft aan dat het mogelijk is het kadastraal perceel van de bed & breakfast los van de woning te vervreemden dit is voor indiener niet acceptabel.
- c. Naar mening van indiener zijn de bed & breakfaststudio's drie zelfstandige wooneenheden die niet voldoen aan de vastgestelde definities voor een bed & breakfast. Indiener baseert zich op het feit dat er geen gemeenschappelijke woonfuncties aanwezig zijn en dat de studio's zelfstandig bewoond kunnen worden. Verder geeft indiener aan dat in zijn oordeel de bed & breakfast geen onderdeel uitmaakt van het hoofdverblijf (de woning). Er is volgens indiener geen sprake van een ondergeschikte functie maar zelfstandige realisatie van drie woningen. Waardoor het voor initiatiefnemer aantrekkelijk zou zijn de bed en breakfast afzonderlijk te verkopen.
- d. Indiener geeft aan dat de definitie voor bed & breakfast te ruim omschreven is.
- e. Indiener constateert dat er wel een definitie is opgenomen voor een theetuin, maar niet voor een huiskamercafé. De omschrijving van huiskamercafé roept vragen op.
- f. Indiener twijfelt aan de haalbaarheid van het voornemen. Volgens indiener is het gebied onvoldoende interessant als toeristisch gebied. Wederom geeft indiener aan dat er is voorgesorteerd om van de studio's zelfstandige wooneenheden te maken.
- g. Indiener geeft aan onderbouwing te missen voor de waarborging van de financiële haalbaarheid, zoals in hoofdstuk 7.1 van de toelichting omschreven.
- h. Indiener geeft aan dat de Donkseweg een smalle doodlopende weg is wat verkeersproblemen met zich meebrengt. Indiener is van mening dat door de realisatie van de Bed & Breakfast en het huiskamercafé deze verkeersproblemen zullen toenemen als gevolg van toenemende verkeersbewegingen.
- i. Indiener geeft aan twijfels te hebben bij de mogelijkheid om 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Indiener verzoekt om dit nader uit te werken.
- j. Indiener geeft aan dat in de toelichting onterecht is gesteld dat bezoekers van het huiskamercafé kunnen parkeren op de parkeerplaats op de Donk. Indiener geeft aan dat deze parkeerplaatsen eigendom is van het Waterschap Rivierenland en derhalve niet gebruikt mag worden voor bezoekers van het huiskamercafé.
- k. Indiener mist de oplossing voor het stallen van fietsen.
- l. Indiener geeft aan dat geen rekening is gehouden met geluid wat wordt veroorzaakt door de bed & breakfaststudio's en het huiskamercafé.

- m. Indiener geeft aan dat het buurtschap Den Donk een gebied is met bewoners en bedrijven met verschillende identiteiten en achtergronden. Hierbij heeft men respect voor elkaar en ook voor de zondagsrust. In dit kader vraagt indiener zich af hoe deze gehandhaafd blijft.
- n. Tenslotte geeft indiener aan onderzoek te laten uitvoeren of het bouwplan voor het perceel van indiener planschade tot gevolg heeft.

Reactie gemeente

- a. De gemeente Molenwaard wil de mogelijkheden op het gebied van toerisme & recreatie vergroten. Daarbij denken we aan zaken als de realisatie van de Alblasserpoort, de ontwikkeling van het Molengebied van Werelderfgoed Kinderdijk en ook aan meer kleinschaliger zaken zoals de realisatie van een bed & breakfast. Het initiatief voor een bed & breakfast en een huiskamercafé past binnen dit plaatje.

Wij zijn van mening dat het initiatief voor een bed & breakfast past bij het recreatieve karakter van Den Donk. Op Den Donk, waar nu veelal wordt gewandeld en gefietst, was in het verleden een mogelijkheid om te kamperen. Met het verdwijnen van de camping ontbreken er nu verblijfsfaciliteiten. Met het bed & breakfast wordt hier passende invulling aan gegeven.

Omdat de gemeente, buiten het bestemmingsplan, niet over documenten met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit beschikt, is het initiatief (incl. bouwplannen) getoetst aan het provinciaal beleid (o.a. Verordening Ruimte en het Gebiedsprofiel van de Alblasserwaard). Gezamenlijk is geconcludeerd dat de realisatie van zowel het gebouw voor bed & breakfast als het huiskamercafé qua aard en schaal als passend kan worden geacht op Den Donk. Met andere woorden, het karakter van Den Donk wordt met de realisatie van het initiatief geen geweld aangedaan.

De nieuwbouw ten behoeve van bed & breakfast zal plaats vinden binnen de contouren van de bestaande bebouwing en binnen de door initiatiefnemer in 2010 ontvangen bouwvergunning voor een paardenstal. De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 50 m². Na realisatie van de nieuwbouw zal de oppervlakte circa 80 m² bedragen. Bij de uitvoering/materialisering van het gebouw wordt rekening gehouden met het historisch karakter van Den Donk. Dit alles is naar onze mening, gestoeld op onder meer het provinciaal beleid, passend qua aard en schaal in de omgeving.

- b. De constatering dat het bed & breakfast is gelegen op een apart kadastraal perceel dan de woning van initiatiefnemer is juist. Dat kadastrale percelen los van elkaar kunnen worden vervreemd is ook correct. Echter, juridisch kan alles los van elkaar worden vervreemd. Immers is een bestaand perceel ook op te splitsen in meerdere percelen. In een bestemmingsplan wordt de eigendomsverhouding van percelen niet vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt wel het gebruik geregeld. Zie voor verdere beantwoording onder c van deze zienswijze.
- c. De drie kamers van het bed & breakfast worden niet ingericht én zullen niet worden gebruikt als zelfstandige wooneenheden. De kamers beschikken over een eigen woon- / slaapvertrek en een badgelegenheid. Een keuken ontbreekt (de op de bouwtekening benoemde pantry is uitsluitend bedoeld voor het tappen van water en het zetten van een kop koffie). De gemeenschappelijke woonfunctie; de keuken voor het ontbijt, wordt gerealiseerd in het huiskamercafé (hierna te noemen "theetuin", zie beantwoording zienswijze 2 onder j). De kamers zijn weliswaar niet gelegen nabij de woning, maar wel in een bijbehorend bijgebouw. Dit

bijgebouw werd in het verleden gebruikt door een agrarisch bedrijf dat aan de Donkseweg 6 gevestigd was. Naar onze mening is er dan ook sprake van een bijgebouw dat ondergeschikt is aan een woning.

De gemeente wil benadrukken dat de nieuwe bestemming "Recreatie" uitsluitend voor het in het bestemmingsplan genoemde recreatieve verblijf mag worden gebruikt. Het realiseren van permanente woningen of zelfstandige wooneenheden is hiermee in strijd en kan dus niet zonder meer plaatsvinden. Om gehoor te geven aan de zienswijze zal in de regels van het bestemmingsplan het gebruik als zelfstandige wooneenheid onder het kopje "strijdig gebruik" worden opgenomen.

Door de gemeente wordt medewerking verleend aan de realisatie van een bed & breakfast. Zelfstandige bewoning wordt niet wenselijk en niet acceptabel gevonden. Om meer gestalte te geven aan dit standpunt wordt in de regels van het bestemmingsplan aangepast. Tevens zal een in het bestemmingsplan een relatie worden gelegd tussen de bed & breakfaststudio's en de woning Donkseweg 6 om de ondergeschikte functie vast te leggen.

- d. De omschrijving van het begrip bed & breakfast is gelijk aan de omschrijving in andere recent vastgestelde bestemmingsplannen. Ter verduidelijking van het begrip heeft de gemeente besloten de begripsomschrijving aan te passen:

een bed & breakfast is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

- e. Met de realisatie van het huiskamercafé is de initiatiefnemer voornemens een gelegenheid te bieden voor de bezoekers van het bed & breakfast voor het nuttigen van een ontbijt en voor recreanten op Den Donk voor het nuttigen van een versnapering. Er zullen geen alcoholische dranken worden geschonken en ook is het niet de bedoeling zijn feesten te organiseren. Omdat de term "café" verwarring kan veroorzaken, heeft de gemeente in overleg met initiatiefnemer besloten de benaming te wijzigen in "theetuin". Het schenken van thee en koffie vindt over het algemeen binnen plaats. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1 onder a al is gesteld, zal een terras op eigen terrein worden gerealiseerd.
- f. Zie hiervoor de beantwoording onder a van deze zienswijze. Indiener gaat uit van veronderstellingen niet van feiten.
- g. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is onder andere overeengekomen dat de realisatie van het plan voor rekening komt van initiatiefnemer. Ditzelfde uitgangspunt geldt in geval van planschade.
Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zitten er voor de gemeente derhalve geen onverantwoorde financiële risico's aan de realisatie van het plan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan financieel haalbaar is, mede omdat het hier om bijverdiensten gaat. De gemeente heeft geen redenen om hieraan te twijfelen.
- h. Op basis van de CROW-kencijfers is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling. Daarbij zijn we uitgegaan van het volgende:

- Woonhuis = 8 verkeersbewegingen/dag;
- B&B-kamers 3st á 3 = 9 verkeersbewegingen/dag;
- Theetuin (aanname) = 10 verkeersbewegingen/dag.

De voorgenomen ontwikkeling omvat een Bed & Breakfast en een theetuin. Dit komt dus neer op 19 extra verkeersbewegingen/dag. Dit achten wij voor deze locatie aanvaardbaar. Daar komt nog bij dat we ervan uit zijn gegaan dat de 3 kamers ook allemaal bezet zijn. Naar alle waarschijnlijkheid is hier niet altijd sprake van.

- i. In de bijlage van deze zienswijzennota is een parkeerplan te vinden. Hierbij zijn we uitgegaan van 2 parkeerplaatsen voor het woonhuis, 3 parkeerplaatsen voor 3 B&B-kamers en 2 parkeerplaatsen voor de theetuin. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar voor het aanbrengen van 8 parkeerplaatsen. Naar onze mening (o.b.v. de parkeercijfers van het CROW) is dit in ieder geval ruim voldoende voor wat betreft het woonhuis en het bed & breakfast.

Met betrekking tot de theetuin zijn er geen parkeerkencijfers bekend. Gezien het kleinschalige karakter achten wij het aanbrengen van 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de theetuin ruim voldoende. Temeer ook omdat veel recreanten met de fiets naar Den Donk komen en er op het perceel van initiatiefnemer voldoende ruimte beschikbaar is om voor stallen van fietsen een oplossing te vinden.

Bezoekers van de recreatieve faciliteiten krijgen de beschikking over de parkeerplaatsen op het terrein van initiatiefnemer en de parkeerplaatsen vooraan Den Donk. Vanzelfsprekend blijft het parkeerverbod aan en langs de Donkseweg gehandhaafd.

- j. De parkeerplaats aan het begin van Den Donk is in eigendom van het Waterschap Rivierenland. Deze parkeervoorziening is aangelegd als, en heeft de status van, openbare parkeergelegenheid. Bezoekers van Den Donk en dus ook bezoekers van de theetuin mogen gebruik van maken van deze parkeervoorziening.
- k. Zie hiervoor ook de beantwoording onder i. Stalling van fietsen vindt, net als het parkeren van auto's, plaats op het perceel van initiatiefnemer. Naar onze mening is daar voldoende ruimte beschikbaar. Vanwege het kleinschalig karakter van de ontwikkeling achten wij het niet nodig hier een specifieke oplossing voor uit te werken.
- l. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter, waarbij de karakteristiek van het gebied, rust en ruimte, ook de aantrekkingskracht hebben op de bezoekers van de faciliteiten.
De door het plan optredende geluidsbelasting zal uitsluitend bestaan uit stemgeluid (er worden geen feesten en partijen gehouden en er is geen versterkt geluid (muziek) aanwezig). Stemgeluid wordt uitsluitend nader onderzocht indien er sprake is van een besloten situatie. In het onderhavige geval is er sprake van een terras aan het weiland (een open situatie), waarbij overigens de bebouwing zo is gepositioneerd dat deze afscherming biedt tegen eventueel stemgeluid. Mede overwegende de geplande openingstijden van de theetuin (donderdag t/m zaterdag van 9:00 t/m 19:00) zal dit geen noemenswaardige andere akoestische situatie opleveren dan bij een reguliere woning met tuin. De gemeente acht het om deze reden niet noodzakelijk onderzoek te verrichten.
- m. Indiener geeft aan dat de bewoners onderling respect hebben voor elkaar. Gezien initiatiefnemer ook onderdeel uitmaakt van de bewoners op de Donk verwacht de gemeente dat dit onderling respect zal blijven.

Initiatiefnemer heeft aangegeven de zondagsrust op prijs te stellen en heeft dit vertaald in de opgegeven openingstijden. Onder de beantwoording van I zijn de openingstijden terug te vinden voor wat betreft de theetuin. Er kan dus vanuit worden gegaan, en dit heeft initiatiefnemer bevestigd, dat de theetuin op zondagen gesloten is.

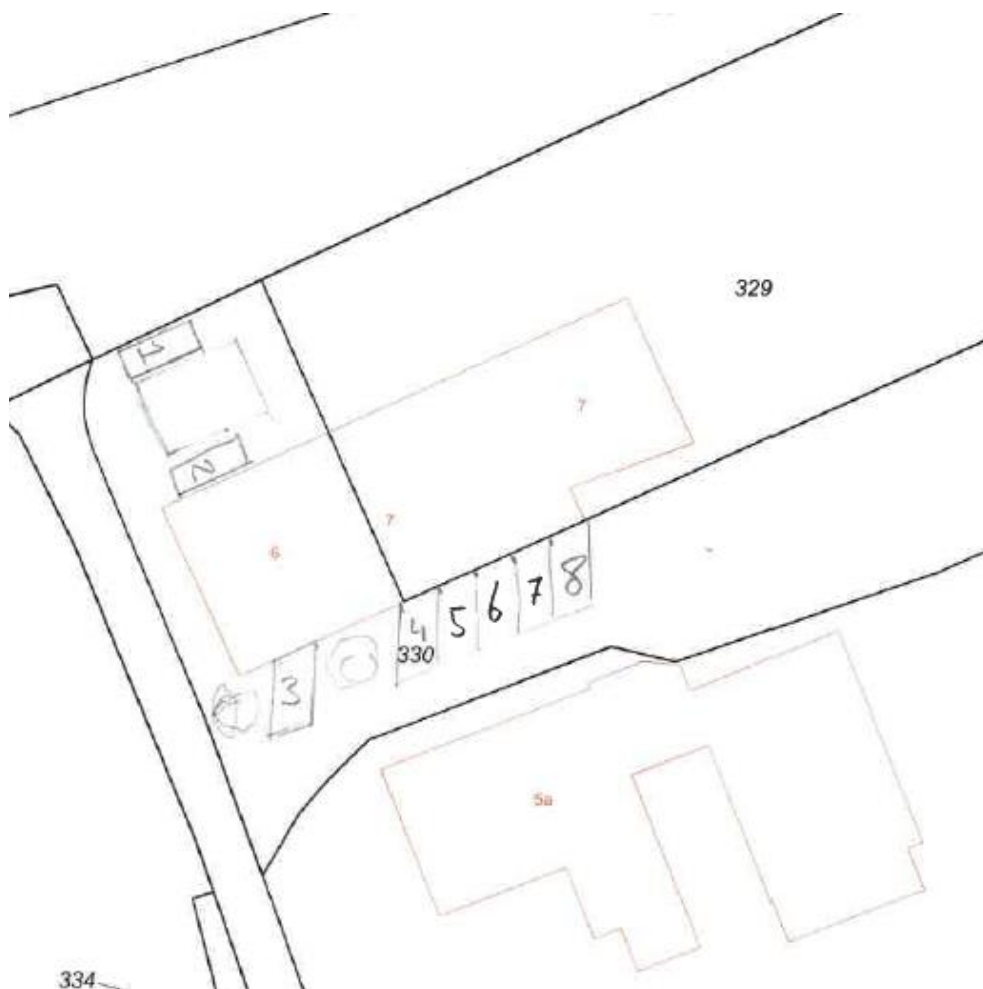
- n. Het staat indiener vrij een onderzoek te laten uitvoeren naar mogelijke planschade. Wanneer indiener van mening is dat hij recht heeft op een vergoeding in de schade, dan kan hij hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente.

Aanpassingen

Toelichting	Benaming huiskamercafé wijzigen in theetuin. Uitgebreidere omschrijving voor bed & breakfast
Regels	Aanpassing begripsomschrijving bed & breakfast. Specifieke gebruiksregel, strijdig gebruik voor zelfstandige wooneenheid.
Verbeelding	relatiefiguur toevoegen tussen recreatiebestemming en woonbestemming.

Bijlage 1: Parkeeroplossing

Door de initiatiefnemer is er een parkeeroplossing aangeleverd voor parkeren op eigen terrein. In de parkeeroplossing zijn 9 parkeerplaatsen opgenomen. De gemeente rekent echter de dubbele parkeerplaats ten noorden van de boerderij als 1, omdat deze parkeerplaatsen direct achter elkaar liggen. In totaal zijn er dus 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afbeelding 1: parkeeroplossing Donkseweg 6



Afbeelding 2: foto parkeersituatie 1



Afbeelding 3: foto parkeersituatie 2