

Toelichting

Bestemmingsplan 'Streefkerk, Boezem 4'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Streefkerk, Boezem 4'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPboezem4eoSKK-VG01

Projectnummer:
717212

Projectleider:
H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:
11-12-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	10
1.4	Maatschappelijk draagvlak	10
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	10
1.6	Communicatie	11
1.7	Realisatie	11
1.8	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	12
2.1	Bestaande situatie	12
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	12
2.1.2	Huidige status/gebruik	13
2.2	Nieuwe situatie	15
2.2.1	Plan	15
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	17
2.2.3	Landschappelijke inpassing/Molenwaards Kookboek	18
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie	22
4	Sectorale aspecten	23
4.1	Watertoets	23
4.2	Geluid (Wegverkeerslawaa)	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Ecologie	27
4.8	Bodem	27
4.9	Archeologie	28
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Systematiek van de regels	29

5.3 Bestemmingen	29
5.4 Aanduidingen	30
6 Verantwoording beleidskader.....	31
6.1 Rijksbeleid	31
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	31
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	31
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	32
6.2 Provinciaal beleid.....	34
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	34
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden.....	36
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	37
6.3 Regionaal beleid	39
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	39
6.3.2 Regionale woonvisie.....	39
6.4 Gemeentelijk beleid	41
6.4.1 Structuurplan Liesveld	41
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	41
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	41
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	42
6.4.5 Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'.....	43
6.4.6 Bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk'.....	44
6.5 Conclusie	45
7 Verantwoording sectorale aspecten	46
7.1 Watertoets	46
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaa).....	52
7.3 Luchtkwaliteit	53
7.4 Bedrijven en milieuhinder	54
7.5 Externe veiligheid	57
7.6 Kabels en leidingen	60
7.7 Ecologie	61
7.8 Bodem.....	64
7.9 Archeologie.....	66

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21061	21-07-2017
2	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20170919-9-16049	19-09-2017
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1220	01-11-2017
4	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie B.V.	BE/2017/402/r	22-09-2017
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4510	Dec. 2017
6	Verkennd + aanvullend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen / Linge Milieu bv	BM/2436-2018	Mei 2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Boezem 4 te Streefkerk is al jarenlang het aannemingsbedrijf Lagendijk gevestigd. Het aannemingsbedrijf heeft recent een bedrijfsovername afgerond van een bedrijf dat gespecialiseerd is in geprefabriceerde houtbouw. Middels deze bedrijfs-overname wordt de krachten gebundeld en ontstaat een toekomstbestendige situatie voor beide bedrijven. Het inrichten van een aparte locatie voor het tweede bedrijf is niet rendabel, waardoor de wens is ontstaan om de bedrijfslocatie Boezem 4 te Streefkerk, de werkruimte, te vernieuwen en uit te breiden. Tevens zijn er ook diverse machines aanwezig op de locatie Boezem 4 te Streefkerk die ook door het tweede bedrijf gebruikt kunnen gaan worden. Daarbij is het de wens van de initiatiefnemer om de huidige bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'Dijkverzwaren Liesveld'. De bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheid tot het uitbreiden van het bedrijf. Het bouwvlak op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen slechts voor maximaal 35% worden bebouwd (wordt met de uitbreiding van het bedrijfsgebouw overschreden). Tevens is het niet toegestaan om ter plaatse van gronden met de bestemming 'Tuin' een burgerwoning te realiseren.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Boezem 4 te Streefkerk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Boezem. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde de percelen Boezem 3a en 6. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde het agrarisch slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenwaard. In de kern Streefkerk zijn op dit moment weinig bedrijven gevestigd. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid (o.a. sponsoring van lokale maatschappelijke voorzieningen/activiteiten) is het van belang dat de aanwezige bedrijven voor de kern Streefkerk behouden blijven en zo mogelijk kunnen uitbreiden om het bedrijf levensvatbaar te houden. De uitbreiding van het regionaal georiënteerde aannemersbedrijf creëert extra werkplekken, waarmee sprake is van een impuls aan de werkgelegenheid binnen de gemeente Molenwaard. Agrarische bedrijfs- en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. Door de sloop van de bedrijfswoning en de nieuwbouw van de burgerwoning op het westelijk deel van het plangebied ontstaat een landschappelijk doorzicht naar het achterliggende slagen-landschap. Bij de positionering van de nieuwe burgerwoning is rekening gehouden met de richtafstand van het aannemersbedrijf conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). De nieuwe burgerwoning wordt op voldoende afstand van het aannemersbedrijf gerealiseerd. Tenslotte is voor het plan een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarbij voorafgaand de stappen van het Molenwaards Kookboek zijn doorlopen. Het bedrijf en de nieuwe burgerwoning worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Het bestaande bedrijfspand en de rest van het plangebied wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. Het plan zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

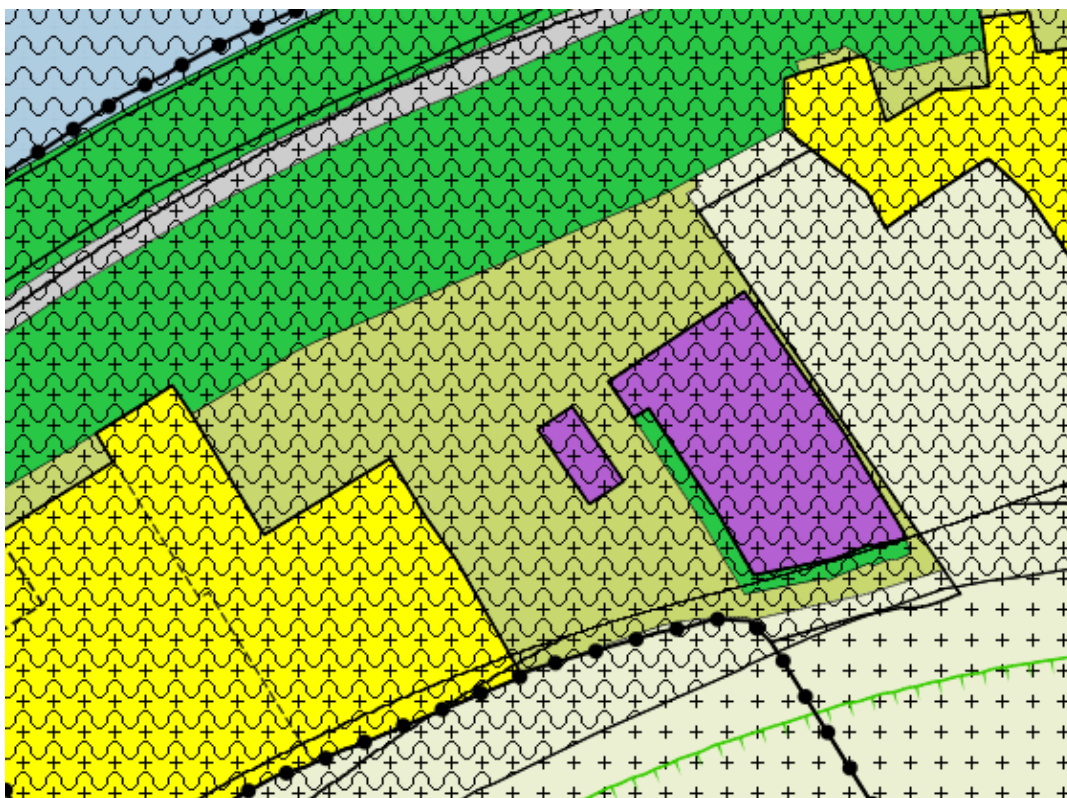
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bedrijfswoning uitgesloten;
- Maximum goothoogte (m): 4 (bedrijfswoning);
- Maximum goothoogte (m): 5 (bedrijf);
- Maximum bebouwingspercentage (%): 35 (bedrijf);
- Bouwvlakken.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 2 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

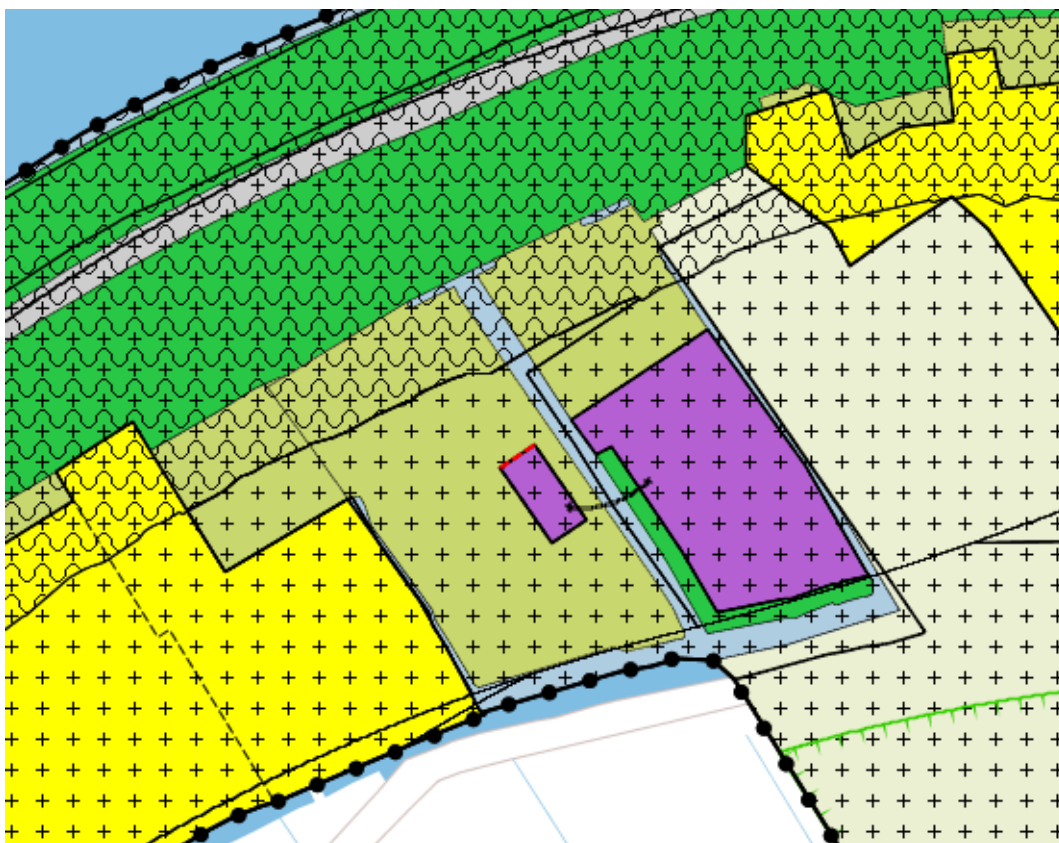
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin;
- Water.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bedrijfswoning;
- Maximum goothoogte (m): 4 (bedrijfswoning);
- Maximum goothoogte (m): 5 (bedrijf);
- Maximum bebouwingspercentage (%): 35 (bedrijf);
- Figuur gevellijn;
- Figuur relatie;
- Bouwvlakken.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

Bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk'

Het onderhavige plangebied valt tenslotte binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Liesveld is vastgesteld op 6 oktober 2011. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

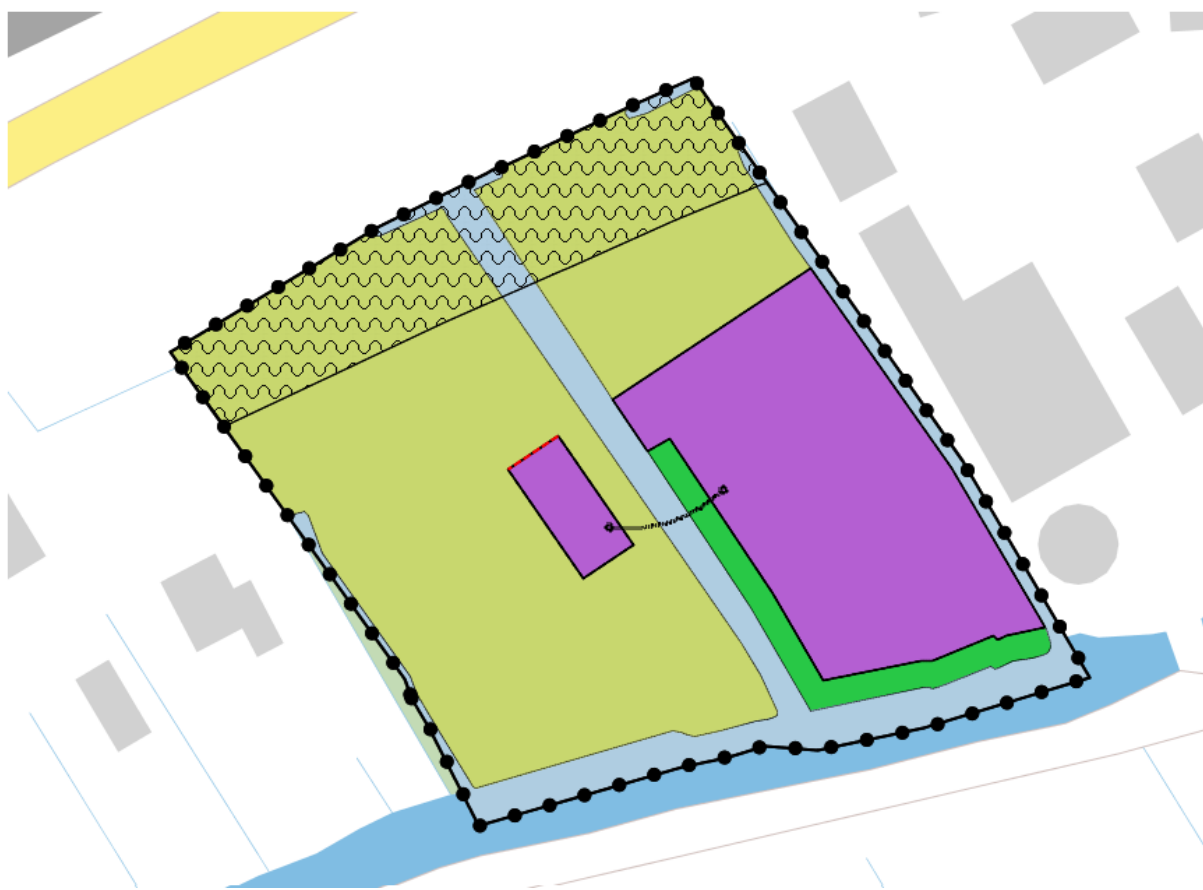
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin;
- Water.

Met de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering.

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bedrijfswoning;
- Maximum goothoogte (m): 4 (bedrijfswoning);
- Maximum goothoogte (m): 5 (bedrijf);
- Maximum bebouwingspercentage (%): 35 (bedrijf);
- Figuur geveelijn;
- Figuur relatie;
- Bouwvlakken.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het perceel Boezem 4 te Streefkerk het aannemersbedrijf uit te breiden en een burgerwoning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Streefkerk ontstaan. Op de in het landschap van nature aanwezige zanddonk is in de vroege middeleeuwen de eerste bewoning ontstaan. Recente archeologische vondsten doen zelfs vermoeden dat er door jagers zelfs gebruik is gemaakt van de Streefkerkse donk voor onze jaartelling. In de vroege middeleeuwen vestigden de eerste bewoners van deze streek zich op deze uit het veen oprijzende zandheuvel, om vandaar uit met de ontginning van het moerasland te beginnen. In de Gouden Eeuw begint in Streefkerk de welvaart toe te nemen, wat resulteert in de groei van het dorp. Met de bedijking van de Alblasserwaard neemt ook langzaam de bewoning langs de dijken toe. Zo ontstaat er een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Een ruimtelijke structuur die nog steeds kenmerkend is voor het dorp. De eerste uitbreiding van het dorp concentreerde zich in een compacte bebouwing rond de in 1495 gebouwde kerk, op de van nature aanwezige zanddonk. Pas in de 20e eeuw kent Streefkerk een grotere uitbreiding en met name de naoorlogse wijken zijn hiervan een goed voorbeeld. Het centrum van het dorp is gelegen aan de Kerkstraat en Kerklaan. De commerciële en maatschappelijke functie zijn langs deze straten geconcentreerd. Doordat Streefkerk een kleine kern is, staat het draagvlak voor winkels onder druk. Een studie naar een passendere schaal en maat voor deze voorzieningen is momenteel gaande. Hierbij spelen zaken als kwaliteit en toekomstvastheid een belangrijke rol.

Het plangebied is gelegen in de dijklintbebouwing langs de Lek tussen de dorpskernen Nieuw-Lekkerland en Streefkerk. In de directe omgeving van het plangebied kenmerkt het dijklint kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon-) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes aan de voet van de dijk met daartussen landschappelijke doorzichten. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het dijklint is dat het hoofdgebouw (in dit geval de bedrijfswoning) in de eerste bebouwingslijn is gelegen en de bij- en bedrijfsgebouwen in de tweede bebouwingslijn. Ten zuiden van het plangebied begint de karakteristieke langgerekte slagenverkaveling omringd door sloten en weteringen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Boezem 4 te Streefkerk is al jarenlang het aannemingsbedrijf Legendijk gevestigd. Het bestaande meest zuidelijk gelegen gedeelte van het bedrijfspand bevindt zich in een slechte staat van onderhoud (niet geïsoleerd).



Afbeelding 5: Bestaande situatie



Afbeelding 6: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 7: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

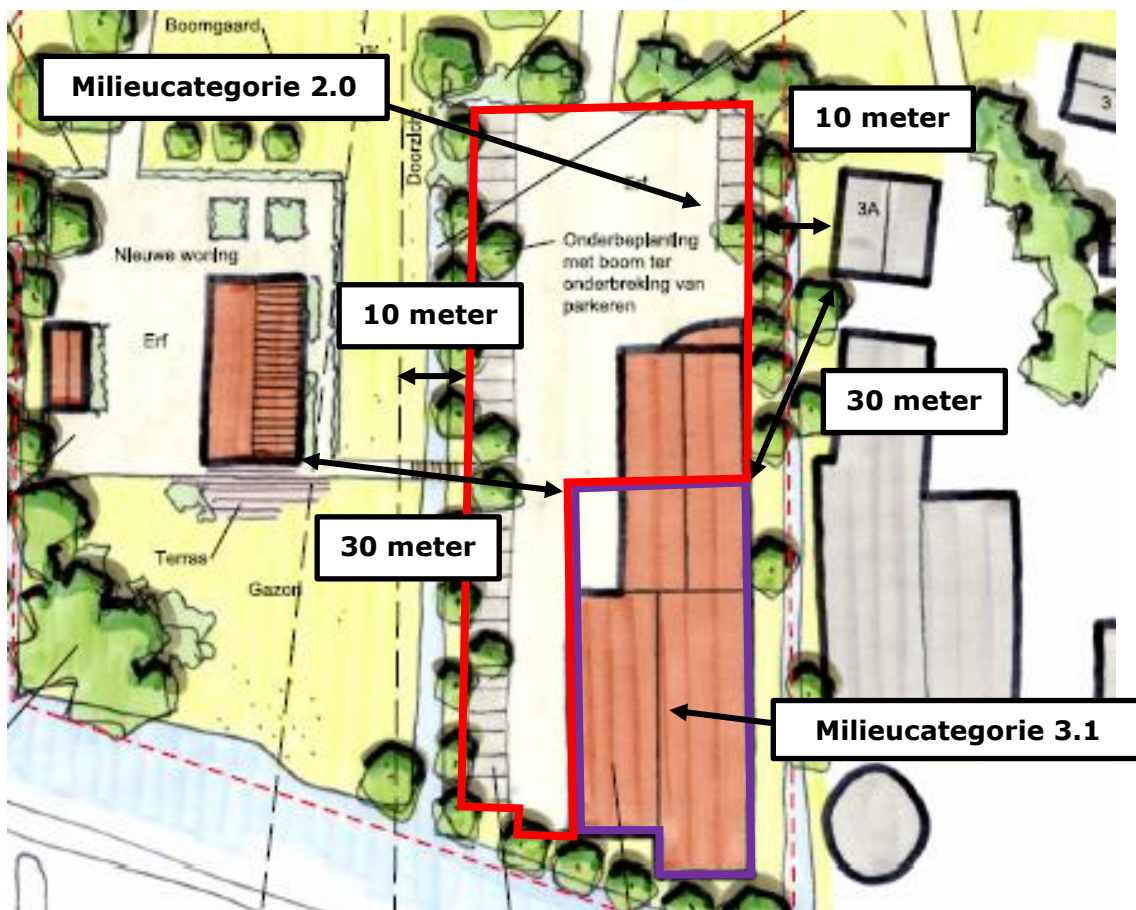
2.2.1 Plan

Op het perceel Boezem 4 te Streefkerk is al jarenlang het aannemingsbedrijf Lagendijk gevestigd. Het aannemingsbedrijf heeft recent een bedrijfsovername afgerond van een bedrijf dat gespecialiseerd is in geprefabriceerde houtbouw. Middels deze bedrijfs-overname worden extra werkplekken gecreëerd, waardoor meer vierkante meters werkruimte noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande bedrijfs-spand op het perceel Boezem 4 te vernieuwen en uit te breiden, de bestaande bedrijfs-woning te slopen en op het grasveld aan de westzijde een vrijstaande burgerwoning te realiseren. In de nieuwe situatie heeft het bedrijfspand een oppervlakte van circa 930 m² (circa 210 m² kantoor en 720 m² werkplaats). Het achterste gedeelte van het bedrijfspand is 2 meter breed en 11,5 meter diep. De buitenopslag zal in de nieuwe situatie inpandig plaatsvinden. Buitenopslag is in de nieuwe situatie uitgesloten. De huidige goothoogte van het bedrijfspand is 5,5 meter. Om de benodigde kraanbaan in het bedrijfspand te kunnen realiseren krijgt het nieuwe bedrijfspand een goothoogte van 7 meter. Aan de achterzijde van het bedrijfspand wordt een zone van 4 meter vrijgehouden ten behoeve van het onderhoud van de achterliggende watergang. Wat betreft de nieuwe burgerwoning wordt aangesloten bij de bouwregels voor burgerwoningen conform het vigerende beleid.



Afbeelding 8: Nieuwe situatie

In het kader van bedrijf- en milieuzonering leidt de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning tot een gewijzigd situatie. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) wordt een bedrijfswoning beschermd door het eigen bedrijf. Door de functiewijziging heeft de woning geen directe relatie meer met het bedrijf en dient concreet de afstand tussen de woning en het aannemersbedrijf te voldoen aan de richtafstand van het aannemersbedrijf conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Het VNG-Handboek stelt voor een aannemersbedrijf een richtafstand 50 meter (milieucategorie 3.1) in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor mag de richtafstand één afstandstrap worden verlaagd naar 30 meter. Bij het bepalen van de positie van de burgerwoning is rekening gehouden met deze richtafstand. Allereerst wordt op het westelijke en noordelijke deel en het voorterrein van het bedrijfsperceel en het noordelijk deel van het bedrijfsgebouw het gebruik beperkt. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 2.0. De 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1) vinden plaats in de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel. Dit wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan middels het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' en de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.



Afbeelding 9: Zonering bedrijfsperceel

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een uitritconstructie op de Boezem. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317.

Aannemersbedrijf

In de nieuwe situatie heeft het bedrijfspand van het aannemersbedrijf een oppervlakte van circa 830 m² (circa 210 m² kantoor en circa 720 m² werkplaats).

De werkplaats van het aannemersbedrijf valt het binnen de categorie 'arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats). Uitgaande dat het plangebied is gelegen in de 'buitengebied van 'een weinig stedelijk gebied' geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (waarvan 5% aandeel voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 7,2 (720 m²) * 2,35 parkeerplaatsen = 16,9 parkeerplaatsen.

Het kantoor van het aannemersbedrijf valt het binnen de categorie 'kantoor (met baliefunctie). Uitgaande dat het plangebied is gelegen in de 'buitengebied van 'een weinig stedelijk gebied' geldt een gemiddelde parkeernorm van 3,55 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (waarvan 5% aandeel voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 2,1 (210 m²) * 3,55 parkeerplaatsen = 7,5 parkeerplaatsen.

Vrijstaande woning

Uitgaande van het woningtype 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

Totaal

Per saldo bedraagt de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie afgerond 27 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd (afbeelding 8). De parkeerplaatsen worden middels streekeigen beplanting en bomen landschappelijk ingepast, waarmee de geparkeerde auto's uit het zicht worden onttrokken. Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde parkeernormen.

2.2.3 Landschappelijke inpassing/Molenwaards Kookboek

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Legendijk tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk kader te stellen voor de landschappelijke inrichting van het plangebied.

Geschiedenis

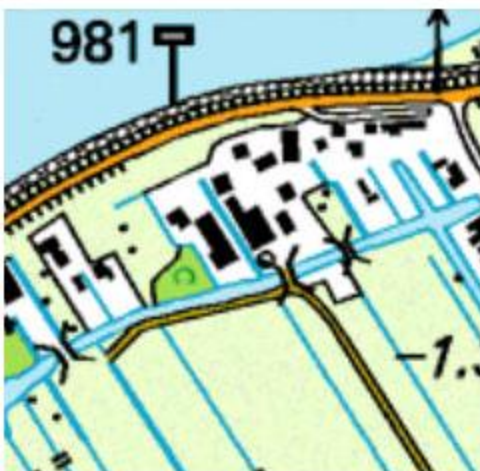
1900



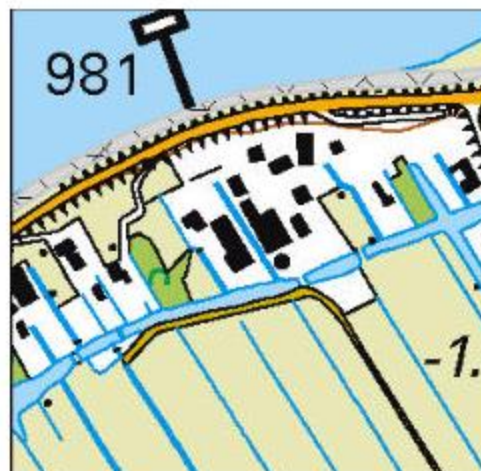
1950



2000



2016



Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in de dijklint langs de Lek tussen de dorpskernen Streefkerk en Nieuw-Lekkerland. In de directe omgeving van het plangebied kenmerkt het dijklint kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes aan de voet van de dijk met daartussen landschappelijke doorzichten. Kenmerkend voor het landschap is de kenmerkende stedenbouwkundige opzet van de bebouwing. De hoofdgebouwen (boerderijen/woningen) zijn doorgaans in de eerste bebouwingslijn onder aan de dijk gelegen en de bij- en bedrijfsgebouwen in de tweede bebouwingslijn. De traditionele bebouwing is overwegend haaks op de dijk gerealiseerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de dijk gebouwd. De woningen in het dijklint zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak of een afgeleide

daarvan met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De woningen zijn veelal rijker gedetailleerd dan de bij- en/of bedrijfsgebouwen. De vrijstaande bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

Ten zuiden van het plangebied is het karakteristieke slagenlandschap van de Alblasserwaard gelegen. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen en dijken gelegen. Tussen de lintbebouwing bebouwing en vanaf de dijk ziet men landschappelijke doorzichten naar het open slagenlandschap.

Kenmerken plangebied

Het perceel Boezem 4 te Streefkerk betreft bedrijfsperceel van een aannemersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Op het perceel staat een bedrijfsgebouw, waarvan het zuidelijke gedeelte in een slechte staat van onderhoud verkeert. Achter het bedrijfsgebouw is een verhard terrein gelegen welke wordt gebruikt ten behoeve van buitenopslag. Door de buitenopslag en de verouderde bebouwing heeft het bedrijfsperceel een verrommelde uitstraling. Het westelijk deel van het plangebied wordt thans gebruikt als trapveldje en heeft door de hoge vegetatie een groen karakter. Door de bestaande bedrijfsbebouwing en begroeiing is thans nauwelijks sprake van een landschappelijk doorzicht naar het achterliggende slagenlandschap.



Afbeelding 10: Landschappelijke kenmerken omgeving plangebied

Ontwerputgangspunten

- Behoud/versterken openheid van het landschap/landschappelijke doorzichten;
- Behoud/versterken van de slagenverkaveling en het omliggende slotenpatroon;
- Behoud/versterken overige aanwezige steekeigen landschapselementen;
- Het bedrijfsperceel op een passende en verantwoorde wijze groen inrichten middels streekeigen erfbepanting (groene omzoming);

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft de sloop van een bedrijfswoning, de nieuwbouw van een burgerwoning en de kleinschalige uitbreiding van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een aannemersbedrijf. Het huidige bedrijfsgebouw voldoet door de recente bedrijfs-overname niet meer aan de huidige standaard welke noodzakelijk is voor een toekomstbestendige situatie van het bedrijf, waardoor uitbreiding van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het onderhavige plan voorziet in de benodigde uitbreiding van het bedrijfspand van een regionaal georiënteerd aannemersbedrijf. Het aannemingsbedrijf heeft recent een bedrijfsovername afgerond. Middels deze bedrijfsovername kunnen de krachten worden gebundeld en wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. De bedrijfsovername resulteert in de behoefte naar extra werkruimte, waardoor uitbreiding van het huidige bedrijfspand noodzakelijk is. Naast de uitbreiding wordt het bestaande bedrijfspand en de rest van het plangebied in een goede staat van onderhoud gebracht en verplaatst de huidige buitenopslag naar binnen. Het onderhavige plan leidt tot een intensiever gebruik van het bedrijfsperceel en de uitstraling van het bedrijf wordt verbeterd.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooiën. Het onderhavige plan biedt het regionaal georiënteerde aannemersbedrijf de mogelijkheid het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden, waardoor een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf wordt gecreëerd. Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft de sloop van een bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming of een melding is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurplan Liesveld, het MeerjarenPerspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'Dijkverzwaren Liesveld'. De bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheid tot het uitbreiden van het bedrijf. Het bouwvlak op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen slechts voor maximaal 35% worden bebouwd (wordt met de uitbreiding van het bedrijfsgebouw overschreden). Tevens is het niet toegestaan om ter plaatse van gronden met de bestemming 'Tuin' een burgerwoning te realiseren.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170919-9-16049). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW035. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,77 meter NAP en een winterpeil van -1,82 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de B-watergang 138875. Aan de oost- en westzijde liggende C-watergangen 062254, 062269 en 062275. Verder loopt door het plangebied de C-watergang 062260. De bedrijfsuitbreiding vindt plaats buiten de beschermingszone van de B-watergang (1 meter). Aan de achterzijde van de uitbreiding wordt een zone van 4 meter vrijgehouden ten behoeve van het onderhoud van de B-watergang.

In het kader van de landschappelijke inrichting van het plangebied wordt de slagen-verkavelingsstructuur hersteld door het oorspronkelijk verloop van de C-watergang 062260 te herstellen. In de huidige situatie is sprake van een on gepaste verspringing van de watergang. In de nieuwe situatie wordt deze weer in de oorspronkelijke situatie in een rechte lijn doorgetrokken (passend in het landschap). Voor de wijziging van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding (951 m²). Gezien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. In het onderhavige plan is geen sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De werkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Boezem. Het plangebied wordt ontsloten middels een stoep op de Boezem. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Beoordeling waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende plan beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland. Het plan ligt in het traject van de dijk-versterking Kinderdijk-Schoonhovenseveer. Het waterschap Rivierenland adviseert de initiatiefnemers rekening te houden met het toekomstig profiel van de waterkering.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning vereist.

Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met het toekomstig profiel van de waterkering. Tevens zal een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

4.2 Geluid (Wegverkeerslawaai)

Het onderhavige plan betreft de sloop van de bedrijfswoning en de nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning op het westelijk deel van het plangebied. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Echter gezien de gewijzigde positionering van de burgerwoning op een andere locatie is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Boezem ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Milieubelastende activiteiten

Het onderhavige plan betreft enerzijds de uitbreiding van een aannemersbedrijf. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) behoort het aannemersbedrijf tot de milieucategorie 3.1. Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG-Handboek voor het omgevingstype 'rustig buitengebied' een grootste richtafstand van 50 meter. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstand mag één afstandstrap worden verlaagd naar 30 meter.

De uitbreiding van het bedrijfspand van het aannemersbedrijf vindt plaats aan de zuidzijde van het plangebied. De uitbreiding vindt plaats binnen het huidige bedrijfsbestemmingsvlak met bouwvlak. In de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel wordt de toegestane milieucategorie verhoogd van 2.0 naar 3.1. Aan de noordzijde wordt het bedrijfsbestemmingsvlak uitgebreid ten behoeve van het parkeerterrein. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee wel sprake van uitbreiding van een milieubelastende activiteit. Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsbestemmingsvlak met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn uitsluitend 'lichte' bedrijfsactiviteiten, welke vallen binnen de milieucategorie 2.0, toegestaan (géén buitenopslag). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor deze bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1) vinden plaats in de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel. Dit wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan middels het opnemen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', 'bedrijf tot en met categorie 2.0' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de bedrijfswoning Boezem 3a. De afstand tussen de bedrijfswoning Boezem 3a en het bedrijfsbestemmingsvlak betreft Minimaal 10 meter. De afstand van de bedrijfswoning Boezem 3a tot het gedeelte van het bedrijfsbestemmingsvlak waarbinnen 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan bedraagt minimaal 30 meter. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het aannemersbedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieugevoelige functie

Het plan betreft anderzijds de sloop van een bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning op het westelijk deel van het plangebied. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van de nieuwe burgerwoning is naast het aannemersbedrijf een agrarisch bedrijf gevestigd (Boezem 3a). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor een agrarisch bedrijf een grootste richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied. De nieuwe burgerwoning is gelegen op 68 meter van het agrarisch bouwvlak. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er wat betreft het agrarisch bedrijf sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bij het bepalen van de positie van de burgerwoning is rekening gehouden met deze richtafstand. Allereerst wordt op het westelijke deel en het voorterrein van het bedrijfsperceel het gebruik beperkt. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 2.0.

De 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1) vinden plaats in de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel. Dit wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan middels het opnemen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', 'bedrijf tot en met categorie 2.0' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige uitbreiding van een aannemersbedrijf en de sloop en nieuwbouw van een woning. De afstand tussen de waterlijn en het plangebied bedraagt ruimschoots meer dan 25 meter (PAG). Op de Lek vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} per jaar contour buiten de rand van het water. Gezien de geringe hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de Lek en de bevolkingsdichtheid in Streefkerk ruim onder de 1500 per hectare blijft, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de vervanging van een bedrijfswoning door een burgerwoning en de uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hiermee is sprake van bouw- en sloop- werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft behoudens vleermuizen geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. Na het ontstaan van geschikt habitat kunnen mogelijk rugstreeppadden voorkomen op de locatie. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of het Natuurnetwerk Nederland. Van externe werking is geen sprake.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,9 km tot het Natura2000-gebied Donkse Laagten en op een afstand van 5,5 km tot het natura-2000-gebied Boezems Kinderdijk. Het plangebied ligt op een afstand van 50 m ten zuiden van een Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen.

4.8 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek) uitgevoerd. De conclusie uit deze onderzoeken luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning vanwege het aangetroffen ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag (Omgevingsdienst ZHZ) te komen tot een oplossing. Bij de duurste variant (ontgraven en afvoer van verontreinigde grond/materiaal) dient men rekening te houden met extra hoge storkkosten omdat het dempingsmateriaal door acceptanten grotendeels als (asbesthoudend) afval zal worden beschouwd en niet als verontreinigde grond. Mogelijk kan de verontreiniging (deels) geïsoleerd worden. Mocht deze mogelijkheid er zijn, dan dient men wel rekening te houden met de potentiële minderwaarde van het ontroerend goed.'

Conclusie

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2c, wel verleend worden, echter nog niet in werking treden. Dat wil zeggen dat nog niet kan worden begonnen met de realisatie van het bouwplan. De omgevingsvergunning treedt pas in werking als het bevoegd gezag heeft ingestemd met een BUS-melding dan wel een saneringsplan. Bovenstaande wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.9 Archeologie

De geplande werkzaamheden zijn gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het onderhavige plan is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vereist. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De conclusie uit het onderzoek luidt:

'ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2', 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 5' uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Streefkerk, Boezem 4' 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 'Streefkerk, Boezem 4' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Streefkerk, Boezem 4' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013, 'Dijkverzwaren Liesveld', vastgesteld op 2 juli 2013 en 'Boezem 4 te Streefkerk', vastgesteld op 6 oktober 2011. De regels van het bestemmingsplan 'Streefkerk, Boezem 4' bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf

Het oostelijk deel van het plangebied, het bedrijfsterrein van het aannemersbedrijf, krijgt de bestemming 'Bedrijf' met ter plaatse de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', 'bedrijfswoning uitgesloten', 'bedrijf tot en met categorie 2.0' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Verder worden de maatvoerings-aanduidingen 'maximum goothoogte (m): 7' en 'maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100' opgenomen.

Wonen

Ter plaatse van het nieuwe woonperceel wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen met een bouwvlak.

Groen

Ter plaatse van de groene omzoming van het bedrijfsterrein wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

Water

Ter plaatse van de watergangen (inclusief taluds) wordt de bestemming 'Water' opgenomen.

Tuin

Het gebied rondom het woonperceel behoudt in de nieuwe situatie de bestemming 'Tuin'.

Waarde – Archeologie – 2, 4 en 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2', 'Waarde – Archeologie – 4' en 'Waarde – Archeologie - 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 7';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100';
- Bouwvlakken.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Een plan ten aanzien van een bestaand bedrijf voorziet in ruimere bouwmogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden, dan wordt het plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangenomen (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201311798/1/R1). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan betreft enerzijds de sloop van een bestaande bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning. Per saldo worden hiermee geen wooneenheden toegevoegd. Daarnaast voorziet het onderhavige bestemmingsplan in de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand. Per saldo zorgt het plan voor een toename aan (bedrijfs-) bebouwing van circa 335 m². Hiermee kan worden gesteld dat het onderhavige plan voorziet in een kleinschalige bedrijfsuitbreiding van een bestaand bedrijf en daarmee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toetsing van het onderhavige plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- 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.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het onderhavige plan voorziet in de benodigde uitbreiding van het bedrijfspand van een regionaal georiënteerd aannemersbedrijf. Het aannemingsbedrijf heeft recent een bedrijfsovername afgerond. Middels deze bedrijfsovername kunnen de krachten worden gebundeld en wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. De bedrijfsovername resulteert in de behoefte naar extra werkruimte, waardoor uitbreiding van het huidige bedrijfspand noodzakelijk is. Naast de uitbreiding wordt het bestaande bedrijfspand en de rest van het plangebied in een goede staat van onderhoud gebracht en verplaatst de huidige buitenopslag naar binnen. Het onderhavige plan leidt tot een intensiever gebruik van het bedrijfsperceel en de uitstraling van het bedrijf wordt verbeterd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvenscentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering

waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de sloop van de bedrijfswoning en de nieuwbouw van de burgerwoning op het westelijk deel van het plangebied ontstaat een landschappelijk doorzicht naar het achterliggende slagenlandschap. Daarnaast is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke elementen in de directe omgeving. De slagenverkavelingsstructuur wordt hersteld door herstel van het oorspronkelijk verloop van de sloot op het perceel. Het bedrijf en nieuwe burgerwoning worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Verder wordt het bestaande bedrijfspand en de rest van het plangebied wordt in een goede staat van onderhoud gebracht.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

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/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

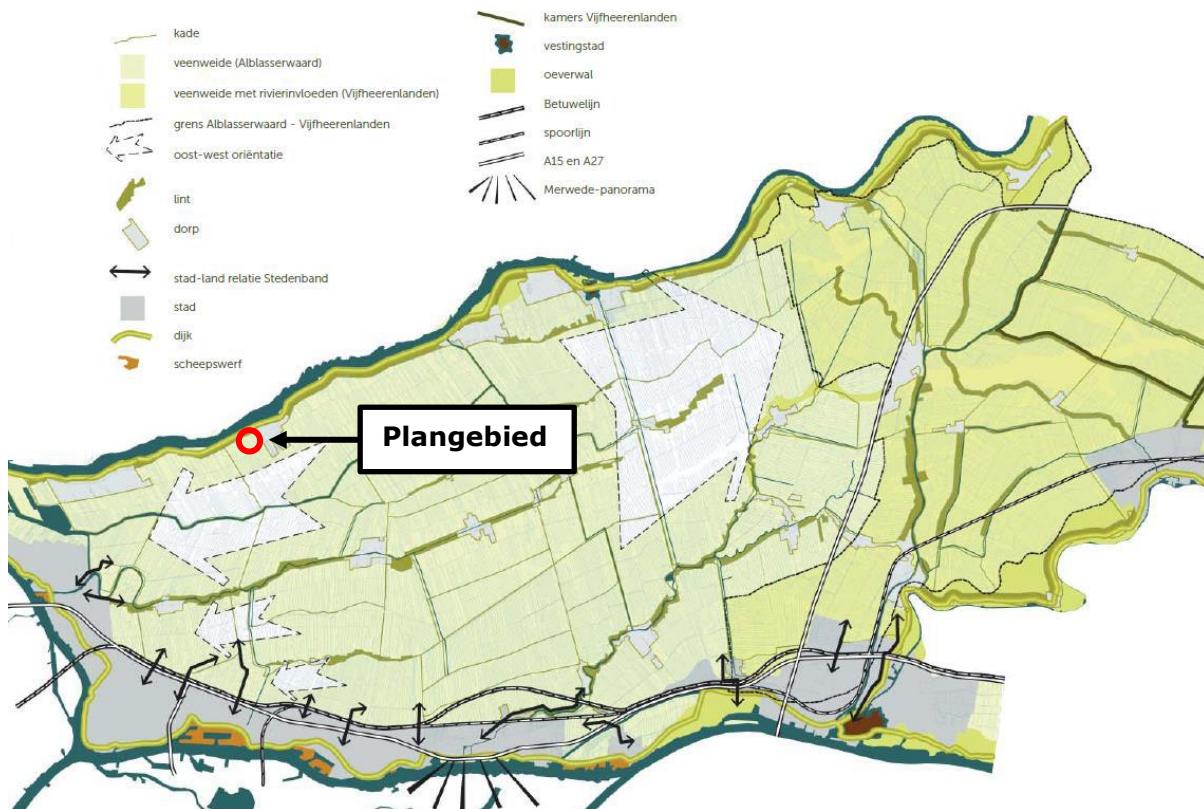
Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitenland van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen de binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijke gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 12: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze 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. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;

- c. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft de sloop van een bedrijfswoning, de nieuwbouw van een burgerwoning en de kleinschalige uitbreiding van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een aannemersbedrijf. Het huidige bedrijfsgebouw voldoet door de recente bedrijfs-overname niet meer aan de huidige standaard welke noodzakelijk is voor een toekomstbestendige situatie van het bedrijf, waardoor uitbreiding van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio 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 centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooiën. Het onderhavige plan biedt het regionaal georiënteerde aannemersbedrijf de mogelijkheid het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden, waardoor een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf wordt gecreëerd. Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 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. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. 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.

Streekkerk is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het onderhavige plan betreft de sloop van een bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming of een melding is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurplan Liesveld

De gemeente Molenwaard 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. Het onderhavige plan speelt in op de onderstaande strategische hoofdlijnen van het structuurplan Liesveld:

- Verbreding van de economische structuur met aandacht voor nieuwe woon-werkcombinaties en het aanbieden van werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- Behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap: zicht op het open landschap vanaf de dijk langs de Lek en het herstellen van het slotenpatroon.

6.4.2 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 voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. Het onderhavige plan betreft de realisatie van een noodzakelijke bedrijfswoning behorende bij een zorgaccommodatie.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de sloop van een bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning. Het onderhavige plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan betreft uitsluitend de sloop van een bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenwaard.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

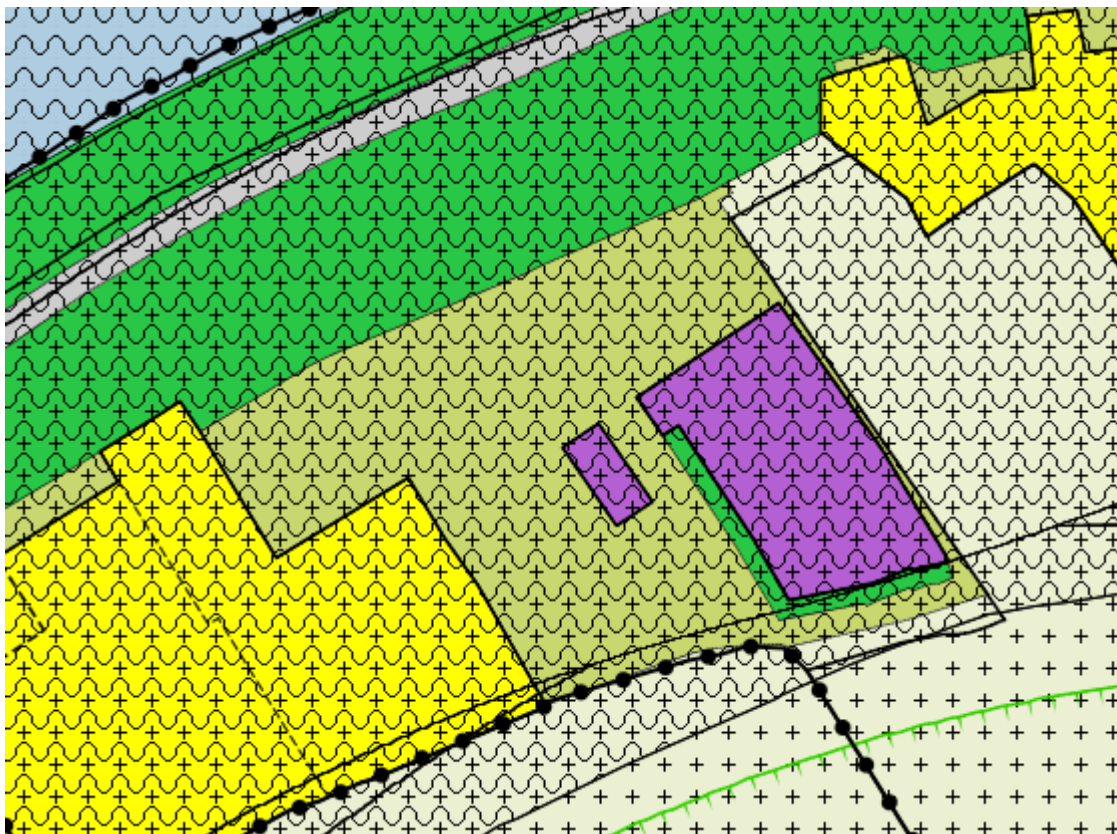
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bedrijfswoning uitgesloten;
- Maximum goothoogte (m): 4 (bedrijfswoning);
- Maximum goothoogte (m): 5 (bedrijf);
- Maximum bebouwingspercentage (%): 35 (bedrijf);
- Bouwvlakken.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 2 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

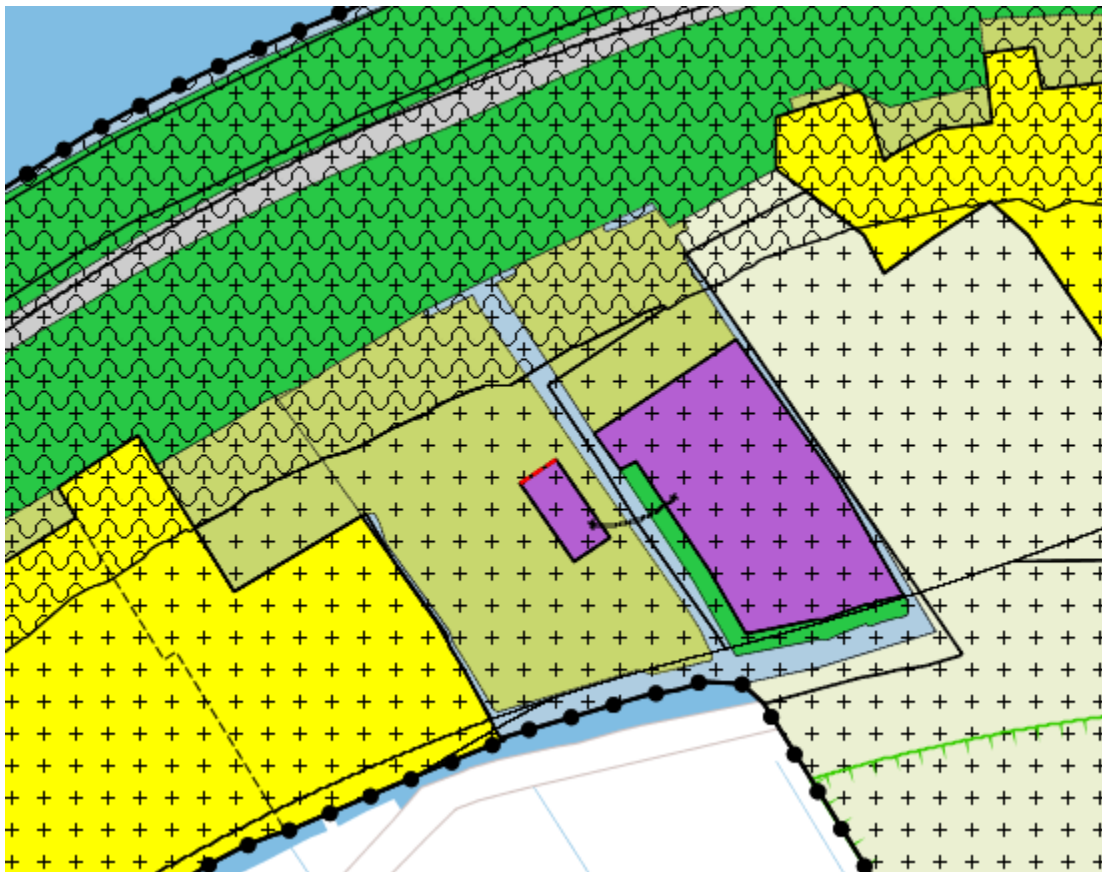
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin;
- Water.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bedrijfswoning;
- Maximum goothoogte (m): 4 (bedrijfswoning);
- Maximum goothoogte (m): 5 (bedrijf);
- Maximum bebouwingspercentage (%): 35 (bedrijf);
- Figuur geveellijn;
- Figuur relatie;
- Bouwvlakken.



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

6.4.6 Bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk'

Het onderhavige plangebied valt tenslotte binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Liesveld is vastgesteld op 6 oktober 2011. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

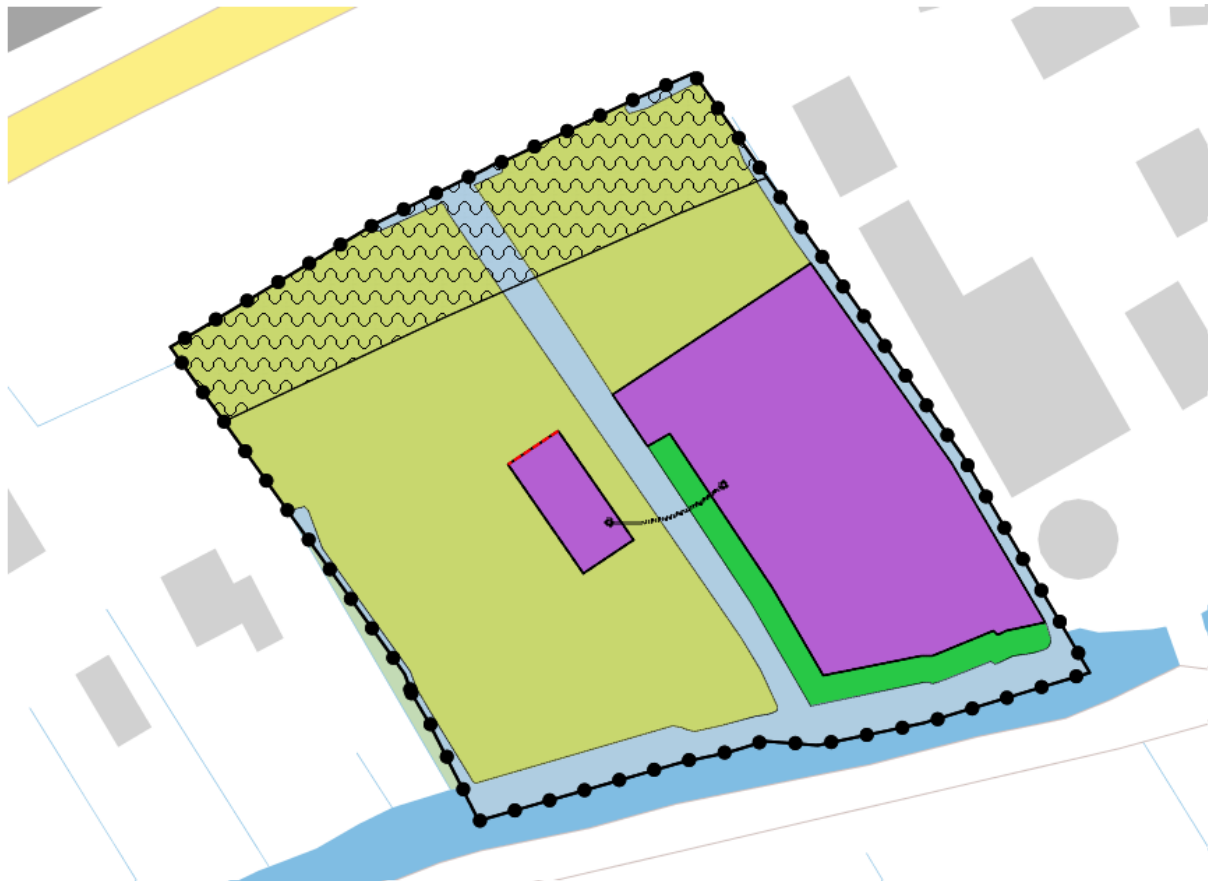
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin;
- Water.

Met de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering.

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bedrijfswoning;
- Maximum goothoogte (m): 4 (bedrijfswoning);
- Maximum goothoogte (m): 5 (bedrijf);
- Maximum bebouwingspercentage (%): 35 (bedrijf);
- Figuur geveelijn;
- Figuur relatie;
- Bouwvlakken.



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Boezem 4 te Streefkerk'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'Dijkverzwaren Liesveld'. De bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheid tot het uitbreiden van het bedrijf. Het bouwvlak op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen slechts voor maximaal 35% worden bebouwd (wordt met de uitbreiding van het bedrijfsgebouw overschreden). Tevens is het niet toegestaan om ter plaatse van gronden met de bestemming 'Tuin' een burgerwoning te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen;
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing.
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bedrijf en de nieuwe burgerwoning worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, 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.

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

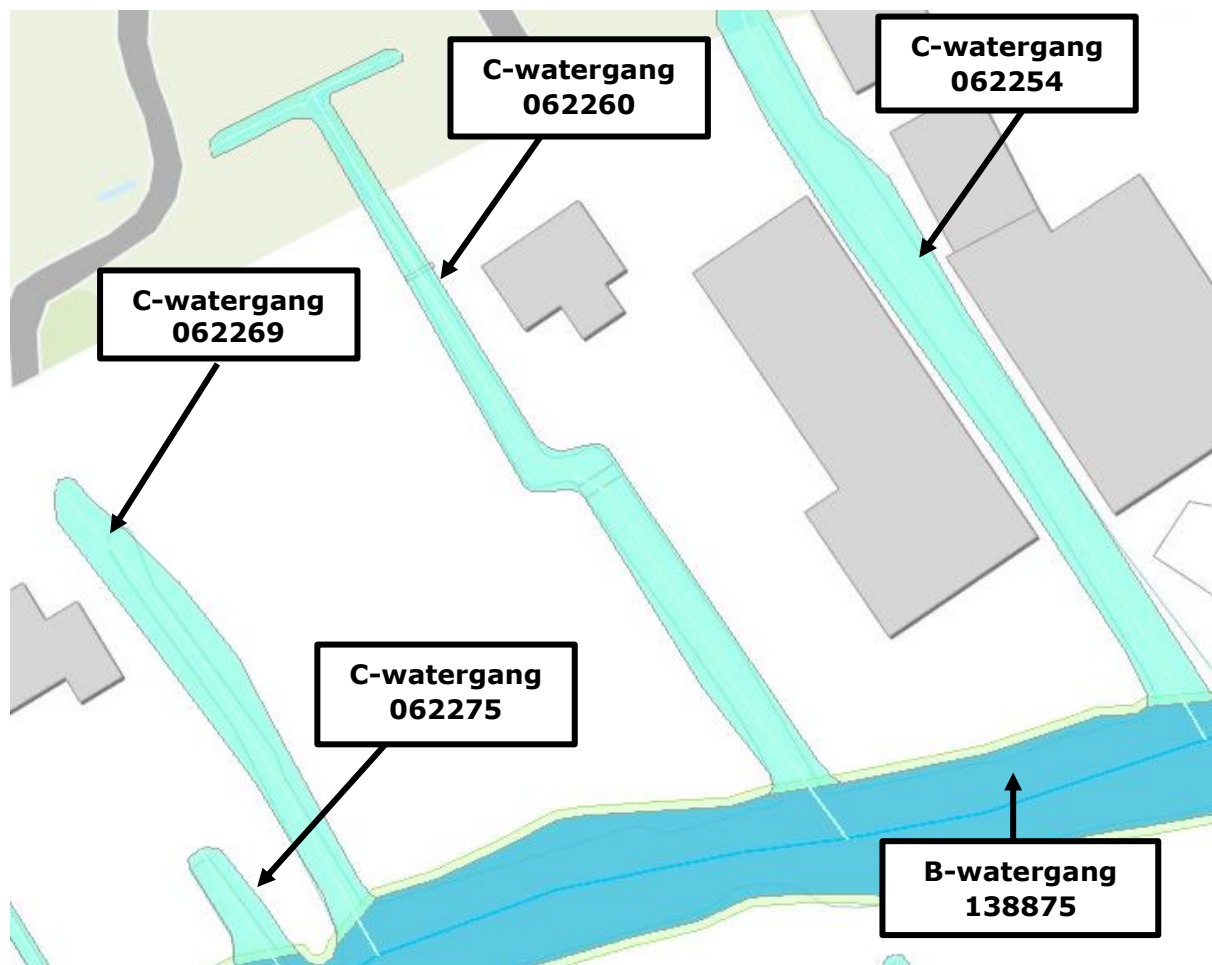
- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de B-watergang 138875. Aan de oost- en westzijde liggende C-watergangen 062254, 062269 en 062275. Verder loopt door het plangebied de C-watergang 062260. De bedrijfsuitbreiding vindt plaats buiten de beschermingszone van de B-watergang (1 meter). Aan de achterzijde van de uitbreiding wordt een zone van 4 meter vrijgehouden ten behoeve van het onderhoud van de B-watergang.

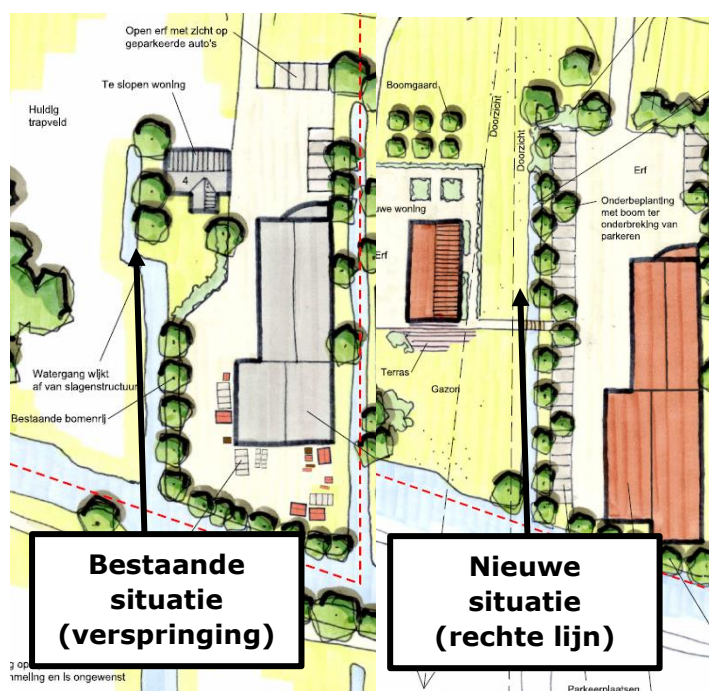


Afbeelding 16: Uitsnede Legger Wateren



Afbeelding 17: Uitbreiding bedrijfsgebouw

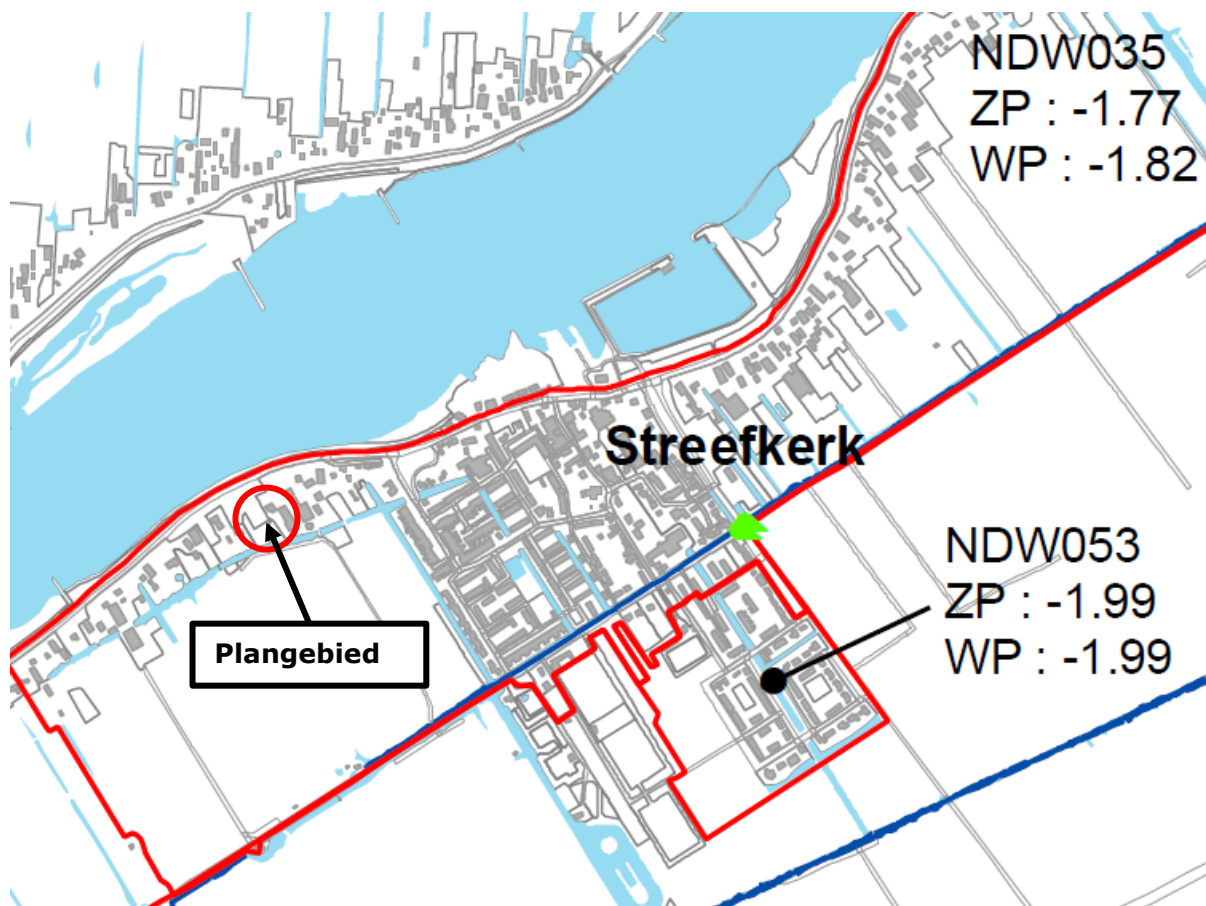
In het kader van de landschappelijke inrichting van het plangebied wordt de slagen-verkavelingsstructuur hersteld door het oorspronkelijk verloop van de C-watergang 062260 te herstellen. In de huidige situatie is sprake van een ongepaste verspringing van de watergang. In de nieuwe situatie wordt deze weer in de oorspronkelijke situatie in een rechte lijn doorgetrokken (passend in het landschap). Voor de wijziging van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 18: Wijziging C-watergang 062260

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170919-9-16049). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW035. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,77 meter NAP en een winterpeil van -1,82 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bedrijfswoning	134 m ²
Bedrijfspand	775 m ²
Parkeerterrein (voorzijde)	485 m ²
Terreinverharding/buitenterrein	890 m ²
Totaal bestaande situatie	2284 m²
Nieuwe situatie	
Woning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen)	250 m ²
Verharding rondom woning	400 m ²
Bedrijfspand (incl. uitbreiding)	1085 m ²
Parkeerplaatsen en overige terreinverharding	1500 m ²
Totaal nieuwe situatie	3235 m²
Verschil	951 m² toename

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding (951 m²). Gezien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

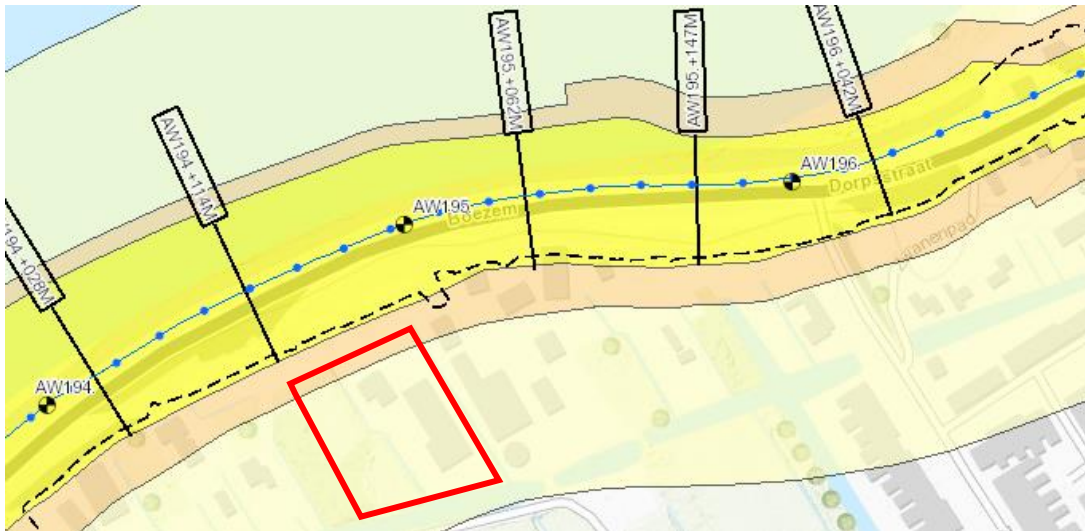
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. 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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Boezem en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden

van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. 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'. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Abbeelding 20: Uitsnede Legger Waterkeringen

In het onderhavige plan is geen sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De werkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk. Op basis van de Barro (2012) wordt ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen.

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Boezem. Het plangebied wordt ontsloten middels een stoep op de Boezem. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Beoordeling waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende plan beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland. Het plan ligt in het traject van de dijkversterking Kinderdijk-Schoonhovenseveer. Het waterschap Rivierenland adviseert de initiatiefnemers rekening te houden met het toekomstig profiel van de waterkering. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning vereist.

Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met het toekomstig profiel van de waterkering. Tevens zal een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

Beleidskader

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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de Boezem (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sloop van de bedrijfswoning en de nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning op het westelijk deel van het plangebied. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Echter gezien de gewijzigde positionering van de burgerwoning op een andere locatie is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Boezem ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai

Voor de woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Voor de woning hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,6 – 0,7 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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.

Onderzoek

Milieubelastende activiteiten

Het onderhavige plan betreft enerzijds de uitbreiding van een aannemersbedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van het aannemersbedrijf ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) behoort het aannemersbedrijf tot de milieucategorie 3.1. Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG-Handboek voor het omgevingstype 'rustig buitengebied' een grootste richtafstand van 50 meter.

In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstand mag één afstandstrap worden verlaagd naar 30 meter.

De uitbreiding van het bedrijfspand van het aannemersbedrijf vindt plaats aan de zuidzijde van het plangebied. De uitbreiding vindt plaats binnen het huidige bedrijfsbestemmingsvlak met bouwvlak. In de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel wordt de toegestane milieucategorie verhoogd van 2.0 naar 3.1. Aan de noordzijde wordt het bedrijfsbestemmingsvlak uitgebreid ten behoeve van het parkeerterrein.

In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee wel sprake van uitbreiding van een milieubelastende activiteit. Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsbestemmingsvlak met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn uitsluitend 'lichte' bedrijfsactiviteiten, welke vallen binnen de milieucategorie 2.0, toegestaan (géén buitenopslag). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor deze bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1) vinden plaats in de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel. Dit wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan middels het

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de bedrijfswoning Boezem 3a. De afstand tussen de bedrijfswoning Boezem 3a en het bedrijfsbestemmingsvlak betreft Minimaal 10 meter. De afstand van de bedrijfswoning Boezem 3a tot het gedeelte van het bedrijfsbestemmingsvlak waarbinnen 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan bedraagt minimaal 30 meter. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het aannemersbedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Het plan betreft anderzijds de sloop van een bedrijfswoning en de nieuwbouw van een burgerwoning op het westelijk deel van het plangebied. In het kader van bedrijf- en milieuzonering leidt de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning tot een gewijzigd situatie. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) wordt een bedrijfswoning beschermd door het eigen bedrijf. Door de functiewijziging heeft de woning geen directe relatie meer met het aannemersbedrijf en dient de woning op voldoende afstand van het aannemersbedrijf te worden gepositioneerd. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

55

agrarisch bedrijf sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) behoort het aannemersbedrijf tot de milieucategorie 3.1. Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG-Handboek voor het omgevingstype 'rustig buitengebied' een grootste richtafstand van 50 meter.

In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstand mag één afstandstrap worden verlaagd naar 30 meter.

Bij het bepalen van de positie van de burgerwoning is rekening gehouden met deze richtafstand. Allereerst wordt op het westelijke deel en het voorterrein van het bedrijfsperceel het gebruik beperkt. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 2.0.

De 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1) vinden plaats in de zuidoosthoek van het bedrijfsperceel. Dit wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan middels het opnemen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', 'bedrijf tot en met categorie 2.0' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Op afbeelding 21 is te zien dat de burgerwoning op voldoende afstand van het aannemersbedrijf is gelegen.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het aannemersbedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien 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.

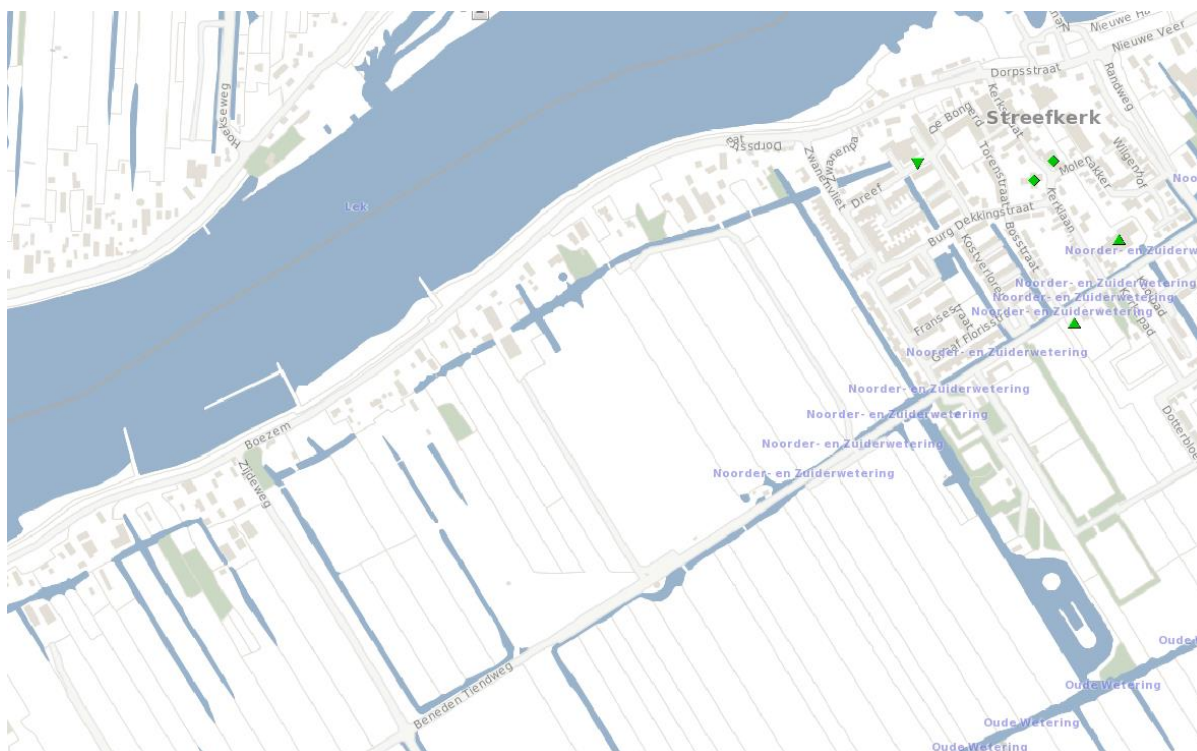
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Abbeelding 22: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

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

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

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

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

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige uitbreiding van een aannemersbedrijf en de sloop en nieuwbouw van een woning. De afstand tussen de waterlijn en het plangebied bedraagt ruimschoots meer dan 25 meter (PAG). Op de Lek vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} per jaar contour buiten de rand van het water. Gezien de geringe hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de Lek en de bevolkingsdichtheid in Streefkerk ruim onder de 1500 per hectare blijft, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de vervanging van een bedrijfswoning door een burgerwoning en de uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hiermee is sprake van bouw- en sloop- werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft behoudens vleermuizen geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. Na het ontstaan van geschikt habitat kunnen mogelijk rugstreeppadden voorkomen op de locatie. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of het Natuurnetwerk Nederland. Van externe werking is geen sprake.

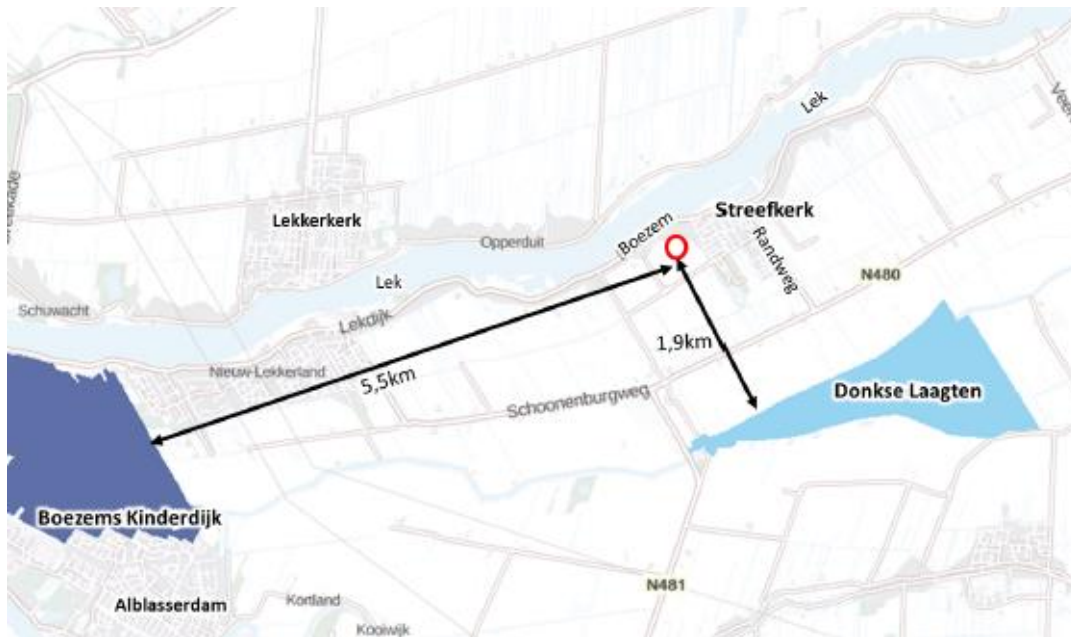
Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,9 km tot het Natura2000-gebied Donkse Laagten en op een afstand van 5,5 km tot het natura-2000-gebied Boezems Kinderdijk. Het plangebied ligt op een afstand van 50 m ten zuiden van een Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 23: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een beduidend hoger aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrendement stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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 een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervanging van een bedrijfswoning door een burgerwoning en de uitbreiding van een aannemersbedrijf. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek) uitgevoerd. De conclusies uit deze onderzoeken luiden:

Algemeen onderzoek

- De licht geroerde bovengrond op het noordelijke terreindeel is licht verontreinigd met koper, kobalt, lood, zink, nikkel en PAK. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen. Vanwege lichte puin-bijmengingen is deze grond ook onderzocht op asbest (door het erkende bureau Linge Milieu) maar dit is niet aangetroffen;*
- De kleiige bovengrond op het middenterrein is licht verontreinigd met koper en lood. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- De venige bovengrond op het zuidelijke terreindeel is licht verontreinigd met koper, lood, zink en nikkel;*
- In de venige ondergrond zijn nikkel, kobalt en minerale olie in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- De slootdempingsgrond ter plaatse van de sloot op het oostelijk terreindeel is licht verontreinigd met enkele metalen en met PAK. Dit is een redelijke bevestiging van het onderzoeksresultaat van Lawijn uit 2010.*

Gedempte sloot middenterrein

- Op het middenterrein ligt op basis van het sleuvenonderzoek een brede gedempte sloot. Het dempingsmateriaal bestaat voor meer dan 50% uit ongesorteerd afval. Het afval was zowel huishoudelijk van aard (glas, aardewerk, textiel, plastic zakken, plastic schoonmaakflessen enz.) als bedrijfsafval (lichtgrijs slib van papierfabriek, ijzer, gecreosoteerde palen/bielzen, hydrauliekslangen, asbesthoudend colivynylzeil, asbesthoudend golfplaat e.d.). In sleuf 3 (zuidelijke sleuf) is ook olie waargenomen. Opgemerkt wordt dat de fijne (grond)fractie in het dempingsmateriaal geen asbest bevat. Dit laatste is onderzocht door Linge Milieu;*
- De grondfractie in het dempingsmateriaal is zeer sterk verontreinigd met koper en nikkel en sterk verontreinigd met zink, lood en cadmium. Het hoogste kopergehalte (12000 mg) is ca 100 * de interventiewaarde. Vermoedelijk is er dan ook een sterk metaalhoudend stof, poeder of straalzand gestort hetgeen als zodanig niet meer apart waarneembaar is;*

- *Ter afperking van de sterke verontreiniging in het horizontale en het verticale vlak zijn 6 extra analyses uitgevoerd. In het horizontale vlak is verontreiniging afgeperkt ter plaatse van de boringen 100, 102 en 103. Verticaal is de verontreiniging afgeperkt tot beneden de interventiewaarde in de sleuven 1, 2, en 3. Bij 2 van de 3 monsters was nog wel sprake van tussenwaarde-overschrijdingen. Bij boring 105 (westzijde sleuf 2) is de zintuigelijk niet verdachte bovengrond nog sterk verontreinigd met PAK. Mogelijk heeft dit te maken met geteerde hout dat in deze sleuf is aangetroffen;*
- *In zuidelijke richting kon vanwege het daar aanwezige bosplantsoen geen proefsleuf gegraven worden. Uitgaande van de worst-case-benadering wordt er vanuit gegaan dat de demping doorloopt tot aan de zuidelijk gelegen wetering. Bij een lengte van 80 meter, een breedte van 7 a 8 meter en een verontreinigde laag van 1 m zou er ruim 600 m³ sterk verontreinigd dempingsmateriaal aanwezig zijn. Dit is een duidelijk geval van ernstige bodemverontreiniging. NB: de verontreiniging begint direct onder de zogenoemde zodenlaag, die tot 10 tot maximaal 15 cm dik is. Aangenomen wordt dat deze zodenlaag niet apart ontgraven kan worden als toepasbare grond, ofwel dat deze laag ook negatief beïnvloed zal zijn.*
- *In het grondwater uit peilbuis 21 in de slootdemping overschrijden de gehalten aan barium, xyleen en olie de streefwaarden. Aangezien koper, nikkel en zink niet verhoogd zijn aangetroffen in het grondwater, is de aangetroffen sterke verontreiniging met deze metalen in het dempingsmateriaal duidelijk immobiel.*
- *De grondfractie van het dempingsmateriaal bevat 0.9 ug/kgds aan PFOA. Deze geringe verhoging valt in het niet bij de aangetroffen verontreinigingen.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning vanwege het aangetroffen ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag (Omgevingsdienst ZHZ) te komen tot een oplossing. Bij de duurste variant (ontgraven en afvoer van verontreinigde grond/materiaal) dient men rekening te houden met extra hoge stortkosten omdat het dempingsmateriaal door acceptanten grotendeels als (asbesthoudend) afval zal worden beschouwd en niet als verontreinigde grond. Mogelijk kan de verontreiniging (deels) geïsoleerd worden. Mocht deze mogelijkheid er zijn, dan dient men wel rekening te houden met de potentiële minderwaarde van het ontroerend goed.'

Conclusie

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2c, wel verleend worden, echter nog niet in werking treden. Dat wil zeggen dat nog niet kan worden begonnen met de realisatie van het bouwplan. De omgevingsvergunning treedt pas in werking als het bevoegd gezag heeft ingestemd met een BUS-melding dan wel een saneringsplan. Bovenstaande wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

7.9 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop 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.

Onderzoek

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

- Het plangebied is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 25: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De geplande werkzaamheden zijn gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het onderhavige plan is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vereist. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De conclusies uit het onderzoek luiden:

- **'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
De natuurlijke bodem bestaat uit matig siltige komklei, rustend op een pakket bosveen en zeggeveen. Deze afzettingen zijn kenmerkend voor drassige komgebieden. In geen van de boringen zijn crevasse- en/of oeverafzettingen aangetroffen.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De bovenste 40 tot 140 cm van de bodem is verstoord, waarschijnlijk als gevolg van groundbewerking ten behoeve van de inrichting van het plangebied als bedrijfsterrein en de aanleg van bebouwing.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Deze zijn niet aangetroffen. De komafzettingen vormden hoogstwaarschijnlijk geen gunstige bewoningslocaties.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
n.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
Op basis van het booronderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag voor alle archeologische perioden.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
n.v.t.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2', 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 5' uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.