

gemeente



Molenwaard

## TOELICHTING

### ‘Kerkstraat 8 Groot-Ammers’



NL.IMRO.1927.BPkerkstraat8AMS-VG01

Status: vastgesteld

versie: 3.0

Langerak, 04-11-2014



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.



# Inhoudsopgave

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 INLEIDING .....                                                       | 2  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                    | 2  |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....                              | 3  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                                      | 4  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                    | 4  |
| 2 BESTAANDE SITUATIE.....                                               | 5  |
| 2.1 Algemeen .....                                                      | 5  |
| 2.2 Ruimtelijke structuur .....                                         | 5  |
| 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën ..... | 5  |
| 2.2.2 Plangebied.....                                                   | 6  |
| 2.2.3 Huidig gebruik.....                                               | 6  |
| 2.2.4 Ontsluiting van het plangebied .....                              | 6  |
| 3 BELEIDSKADER .....                                                    | 7  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                   | 7  |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                     | 7  |
| 3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte) .....                                | 7  |
| 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....                          | 8  |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                            | 9  |
| 3.2.1 Provinciale structuurvisie.....                                   | 9  |
| 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....                              | 9  |
| 3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 .....                | 10 |
| 3.3 Regionaal Beleid .....                                              | 11 |
| 3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar .....       | 11 |
| 3.3.2 Regionale woonvisie.....                                          | 11 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                                           | 13 |
| 3.4.1 Structuurplan Liesveld .....                                      | 13 |
| De strategische hoofdlijnen van de visie luiden als volgt: .....        | 13 |
| 3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen .....                                  | 14 |
| 3.4.3 Bestemmingsplan “Dorpskernen” .....                               | 14 |
| 3.4.4 Conclusie .....                                                   | 14 |
| 4 PLANBESCHRIJVING.....                                                 | 15 |
| 4.1 Plan.....                                                           | 15 |
| 4.2 Ontsluiting en Parkeren .....                                       | 16 |
| 4.3 Waterhuishouding.....                                               | 16 |
| 4.4 Motivering medewerking.....                                         | 16 |
| 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....                                        | 17 |
| 5.1 Geluidhinder .....                                                  | 17 |
| 5.2 Bedrijven en milieuzonering .....                                   | 18 |
| 5.3 Bodem .....                                                         | 19 |
| 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....                  | 21 |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 5.5 Watertoets .....                | 24 |
| 5.6 Flora en fauna.....             | 31 |
| 5.8 Luchtkwaliteit .....            | 35 |
| 5.9 Externe veiligheid .....        | 36 |
| 6 JURIDISCHE PLANOPZET .....        | 38 |
| 6.1 Inleiding .....                 | 38 |
| 6.2 Systematiek van de regels ..... | 38 |
| 6.3 Bestemmingen .....              | 38 |
| 6.4 Aanduidingen .....              | 39 |
| 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... | 39 |
| 7.1 Exploitatie .....               | 39 |
| 8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....      | 39 |
| 8.1 Vooroverleg .....               | 39 |
| 8.2 Zienswijzen .....               | 40 |

#### **Bijlagen:**

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| 1. Verkennend bodemonderzoek             | d.d. 09-08-2013 |
| 2. Brief OZHZ inzake Kerkstraat 26       | d.d. 22-04-2011 |
| 3. Archeologisch onderzoek               | d.d. 27-08-2013 |
| 4. Quickscan flora en fauna              | d.d. 24-09-2013 |
| 5. Oriënterend vleermuizenonderzoek      | d.d. 24-09-2013 |
| 6. Onderzoek externe veiligheid Save     | d.d. 06-11-2012 |
| 7. Samenvatting digitale watertoets      | d.d. 26-07-2013 |
| 8. Risicoanalyse planschade Kerkstraat 8 | d.d. 08-10-2013 |
| 9. Hoogtemeting huidige maaiveld RPS     | d.d. 21-10-2013 |
| 10. Nota zienswijzen                     | d.d. 22-08-2014 |
| 11. Zonstudie                            | d.d. juli 2014  |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

H. Bouter Kaas B.V. heeft aan de Kerkstaat 8 te Groot-Ammers een pakhuis voor de opslag van kaas. Vanwege de ligging van het pakhuis in het historische centrum van Groot-Ammers en de aan en afvoer met steeds grotere vrachtwagens is het vanuit bedrijfsmatig perspectief geen ideale locatie. Vanwege de recente bouw van een nieuw pakhuis op het bedrijventerrein Gelkenes, is er op Gelkenes voldoende capaciteit gerealiseerd om het kaaspakhuis aan de Kerkstaat te kunnen sluiten.

Met de gemeente Molenwaard is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de invulling van de locatie Kerkstraat 8, mocht deze vrij komen. Naar aanleiding van dit overleg is heeft Herkon B.V. (Herkon B.V. is als ontwikkelaar ingeschakeld door H. Bouter Kaas B.V.) de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het ontwikkelingsplan voor de sloop van de huidige bedrijfsopstallen en de realisatie van 9 grondgebonden woningen. Als onderdeel van het ontwikkelingsplan zal het cultuurhistorische gedeelte van het kaaspakhuis behouden blijven en eveneens worden verbouwd tot een woning.

De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan het voorgenomen ontwikkelingsplan.

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



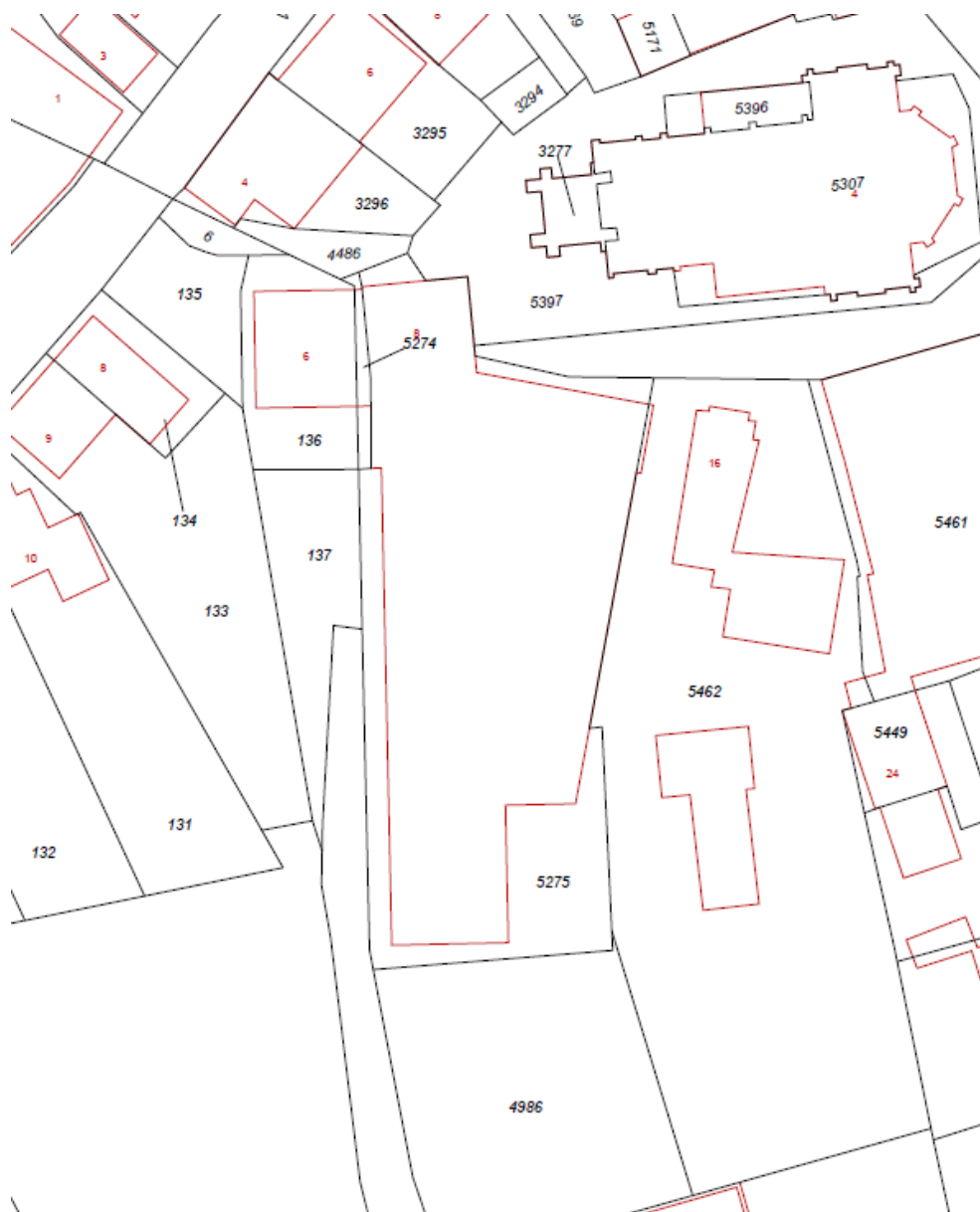
afbeelding 1: luchtfoto Kerkstraat 8 en omgeving

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de historische kern van Groot-Ammers. De locatie ligt tegenover de kerk. De opstallen bestaan uit een cultuurhistorisch pakhuis en daaraan diverse modernere gebouwen als uitbreiding hiervan. De ontsluiting vindt plaats op de Kerkstraat welke zelf weer is ontsloten op de Voorstraat.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Groot-Ammers, sectie A, nummers 137, 4986 en 5275 wordt als volgt begrensd:

Aan de noordzijde door de Kerkstraat en aan de westzijde door het woonperceel Kerkstaat 6 en de wetering. Aan de oostzijde door het woonperceel Kerkstraat 16. De zuidgrens wordt gevormd het bedrijfsperceel van aannemingsbedrijf stout.



afbeelding 2, projectgebied.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 februari 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Gemend;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

En de gebiedsaanduidingen:

- Veiligheidszone – LPG
- Wro-zone – wijzigingsgebied 3

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot negen woningen en een woning in het cultuurhistorische pakhuis past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen de geldende bestemmingen, omdat het voorgenomen bouwplan niet past binnen het opgenomen bouwvlak en de wijzigingsbevoegdheid wro-zone niet het gehele plangebied beslaat.

### 1.4 Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Groot-Ammers is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek. De locatie betreffende onderhavig bestemmingsplan is kadastraal bekend gemeente Groot-Ammers, sectie A, nummers 137, 4986 en 5275 en heeft een oppervlakte van circa 2250m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

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

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

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

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

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

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

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

Bijzondere ruimtelijke ensembles worden gevormd door:

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



#### **2.2.2 Plangebied**

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Groot-Ammers, direct naast de oude kerk. Het plangebied is bebouwd met een historisch kaaspakhuis dat in de afgelopen decennia is uitgebreid met een moderner kaaspakhuis. Het meest zuidelijk gelegen gedeelte van het plangebied is thans onbebouwd.

#### **2.2.3 Huidig gebruik**

Het plangebied is heden in gebruik als kaaspakhuis. (bedrijfsmatig opslaan van kaas) vanwege de ligging en de potentieel problematische aan- en afvoer is gekozen de activiteiten te staken zodra woningbouw gerealiseerd kan gaan worden.

#### **2.2.4 Ontsluiting van het plangebied**

Het plangebied is ontsloten via de Kerkstraat. Vanaf deze straat kan men, via de Voorstraat of de polderwegen, de provinciale weg en de rijksweg bereiken.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

#### 3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Bij de ladder dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

#### **Toetsing en conclusie**

1. Er is sprake van regionale behoefte. Voor de regionale behoefte wordt uitgegaan van de WoningBehoeftesRaming (WBR 2010) van de provincie Zuid-Holland. De geplande aantallen passen binnen het gemeentelijke programma en overschrijden de gemeentelijke raming niet (zie Provinciaal beleid).
2. De locatie is een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.
3. De locatie is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2012 en een actualisering 2012 op 30-01-2013.

De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

#### *Artikel 2 Contouren*

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

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

In de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de Verordening Ruimte is het provinciale, ruimtelijke beleid op het gebied van wonen vastgelegd. In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. In de PSV zijn procedurele en inhoudelijke vereisten opgenomen, waaraan een regionale woonvisie moet voldoen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente op grond van artikel 2 lid 1 en 2 van de VR aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

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

### **Toetsing en conclusie**

1. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een akkoord bereikt over de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De hierin opgenomen werkwijze met betrekking tot de afstemming van bestemmingsplannen in regionaal verband is akkoord bevonden door de provincie. Het nu voorliggende bouwplan is opgenomen op planlijst behorend bij de Regionale Woonvisie en wordt daarmee geacht te zijn afgestemd met de regio (zie verder paragraaf Regionaal Beleid/ Regionale Woonvisie).
2. De locatie voldoet aan de voorkeursvolgorde, omdat het een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied betreft.

### **3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020**

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

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

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

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

### 3.3 Regionaal Beleid

#### 3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Streefkerk aangeduid als voorzieningenkern. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

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

#### 3.3.2 Regionale woonvisie

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

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

##### *Wensbeeld 2020*

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

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

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

### *Kwantitatieve behoefte*

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

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

### *Kwalitatieve behoefte*

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

1. behoud van kwaliteit en uitstraling,
2. woonlastenbeperking en energie en
3. comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment. Het stedelijk gebied kent naast lokale vraag een substantiële regionale instroom van de groepen 'opwaarts mobilen' en 'gemaksgeoriënteerden': een grote, groeiende groep, in dorpen en steden, lagere en middelhoge inkomens. Deze mensen trekken richting voorzieningen, werk, bereikbaarheid. Opwaarts mobilen zoeken nieuwe koopwoningen in wat hogere prijsklasse, gemaksgeoriënteerden zoeken vaker een huurwoningen en wonen in bestaande wijken. Er is reden voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrumstedelijk of groenstedelijk karakter.

### **Toetsingskader woningbouwprojecten**

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

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

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

Het voorliggende plan is in het kader van de regionale afstemming voorgelegd en besproken in het regio-overleg:

*“Het plan is regionaal besproken. In het regionaal overleg is het plan beoordeeld op het aantal. De conclusie is dat het aantal naar verwachting geen invloed heeft op de plannen binnen de gemeente. Daarnaast wordt niet verwacht dat het aantal woningen leidt tot concurrentie in de regio.*

*Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het project mogelijk concurreert met nabijgelegen woningbouwprojecten en dat het project invulling geeft aan de lokale vraag naar eengezinswoningen.”*

## Conclusie

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

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurplan Liesveld

Liesveld staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij. Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

De strategische hoofdlijnen van de visie luiden als volgt:

- behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap, de oost-west openheid en mede daarmee het zicht op het open landschap vanaf de dijk langs de Lek;
- expliciet rekening houden met 'groenblauwe' aspecten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- ruimte bieden voor een duurzame landbouw met mogelijkheden voor zowel schaalvergroting als verbreding;
- met nieuwe combinaties van functies inspelen op veranderingen in het grondgebruik, vooral daar waar de kwaliteit van het landschap dreigt te worden aangetast;
- versterking van de ecologische hoofdstructuur met de aanleg van ontbrekende verbindingen, mede met het oog op behoud van bestaande natuurgebieden en vergroting van de biodiversiteit;
- realisering van groene overgangen tussen de kernen, bedrijventerrein en het buitengebied; hierbij hoort ook 'het groen in de dorpen trekken' en verbetering van de recreatieve toegankelijkheid van het buitengebied;
- ontwikkeling van een landgoederenzone tussen Groot-Ammers en Gelkenes;
- zorgen voor een blijvend duurzaam veilige hoofdinfrastructuur;
- verbetering van de ontsluiting tussen het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- integrale kwaliteitsverbetering van de rivieroever; dat kan door een goed afgewogen versterking van de recreatieve functie van de dijk langs de Lek en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de uiterwaarden met nieuwe combinaties van water, ecologie en wonen in een lage dichtheid ter bevordering van de financiële uitvoerbaarheid;
- versterking van de recreatieve potenties met extensieve vormen van recreatie, verbetering van routestructuren en ontwikkeling van toeristisch-recreatieve knooppunten;
- versterking van de waterrecreatie bij Streefkerk, Groot-Ammers en Nieuwpoort;
- versterking van de beleving van de molencomplexen;
- behoud van het waterwingebied aan de oostzijde van de gemeente.

### 3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

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

### 3.4.3 Bestemmingsplan “Dorpskernen”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 februari 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

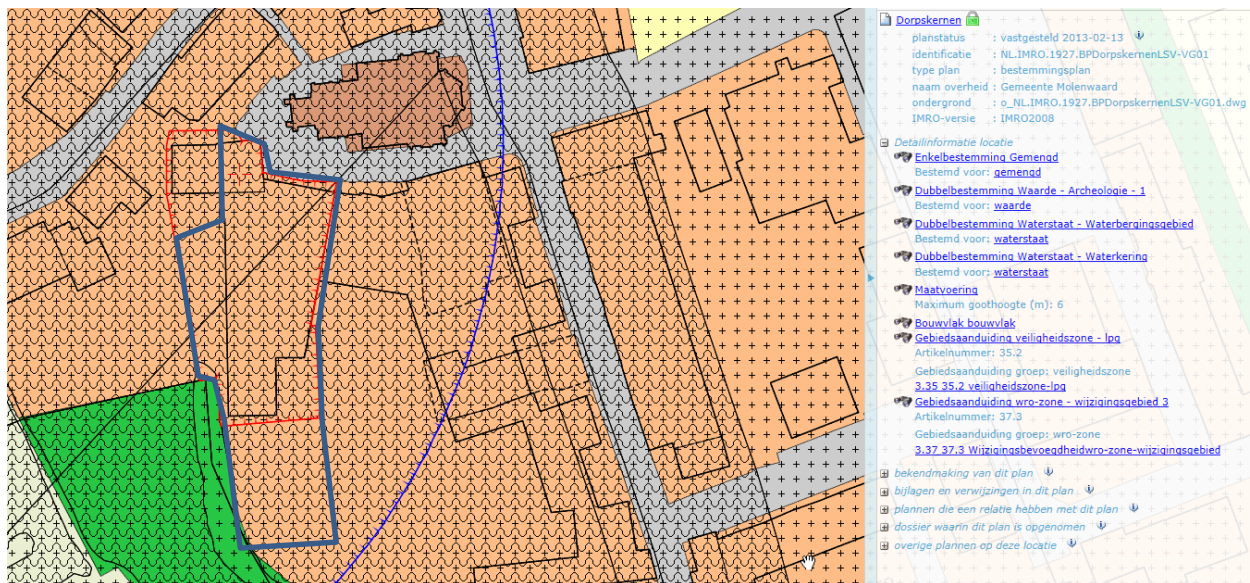
- Gemend;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

En de gebiedsaanduidingen:

- Veiligheidszone – LPG
- Wro-zone – wijzigingsgebied 3



afbeelding 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot negen woningen en een woning in het cultuurhistorische pakhuis past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen de geldende bestemmingen, omdat het voorgenomen bouwplan niet past binnen het opgenomen bouwvlak en de wijzigingsbevoegdheid wro-zone niet het gehele plangebied beslaat.

### 3.4.4 Conclusie

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

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Plan

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

- Woningen in het middensegment
- Consument gericht ontwikkelen

Het plan gaat uit van de realisatie van 9 eengezinswoningen verdeeld over drie blokken. Daarnaast zal het cultuurhistorische kaaspakhuis behouden blijven en worden verbouwd tot een woning.

Omdat bij de voorgenomen ontwikkeling de wens van de kopers centraal staat kan het zijn dat het daadwerkelijke bouwplan afwijkt van het voorgestelde plan. Om de flexibiliteit te behouden is er bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheid om de verkaveling en het bouwprogramma af te stemmen op de wensen van de markt. Om wel spelregels vast te leggen is er een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter opgenomen, daarnaast moet het uiteindelijke plan voldoen aan de welstandsnota.



afbeelding 5: Nieuwe situatie

De ontwikkelaar en de gemeente hebben al eerder goede ervaringen opgedaan met andere bijzondere vormen van een consumentgerichte marktbenadering onder andere in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Particulier Opdrachtgeverschap. Het huidige plan sluit niet alleen aan bij de visie om consumentgericht de markt te benaderen, maar heeft ook als effect dat het karakter van de straat behouden blijft en dat de sociale structuur van de wijk versterkt wordt doordat er sociale cohesie optreedt bij deze bijzondere projectvorm.

## 4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van negen woningen ter vervanging van de bestaande bedrijfsruimte. In totaal zijn er in de huidige situatie enkele parkeerplaatsen beschikbaar.

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

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 1,5 parkeerplaats per woning

Uitgaande van de realisatie van 9 woningen en de verbouw van het cultuurhistorische kaaspakhuis tot woning, totaal 10 woningen, moeten er 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In het voorliggende plan is rekening gehouden met een parkeerhof in het midden van het plan voor 12 plaatsen. Tevens zijn er ter hoogte van het cultuurhistorische pakhuis 3 plaatsen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Het plangebied is ontsloten via een enkele uitritconstructie op de Kerkstaat. De Kerkstraat is ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone.

## 4.3 Waterhuishouding

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

## 4.4 Motivering medewerking

Door medewerking te verlenen aan het bouwplan wordt er een passende invulling voor de huidige bedrijfslocatie van H. Bouter Kaas gerealiseerd.

Doordat een nieuwe invulling kan worden gegeven aan het huidige kaaspakhuis, verdwijnt er een potentieel overlast gevend bedrijf uit de kern.

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

Het bouwplan is conform het beleid van het rijk, provincie en de regio.

## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van de realisatie van 10 woningen op de huidige locatie van H. Bouter Kaas. De nieuwe woningen zijn als geluidsgevoelig aangemerkt, waarmee toetsing noodzakelijk is.

Binnen de huidige bestemming, gemengd, is het reeds mogelijk om woningen te kunnen realiseren. De afwijking van het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat het nieuwbouwplan niet past binnen het opgenomen bouwvlak, niet om de woningen zelf. Er is vanuit het oogpunt van de woningen (geluidsgevoelige objecten) dus sprake van een gelijkblijvende akoestische situatie. Hierdoor is toetsing niet noodzakelijke. Bovendien geldt ter plaatse een 30 km zone en het gebouw wordt door de omliggende woningen beschermd tegen het weglawaai van eventueel de Voorstraat / Sluis.

#### Conclusie

Doordat er akoestisch niets aan de situatie veranderd, woningen zijn binnen de huidige bestemming namelijk toegestaan, en er sprake is van een afschermdende situatie door de omliggende bebouwing zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

Om aan het bouwbesluit te kunnen zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen rekening moeten worden gehouden met de geluidsbelasting op de gevel.

De voorgenomen ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaai.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

### Normstelling en beleid

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

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

### Ruimtelijke ordening

Er is in het onderhavige geval geen sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Binnen de huidige bestemming gemengd is het reeds mogelijk woningen te realiseren.

Het plangebied is gelegen binnen de veiligheidszone voor het LPG-station. Om de risico's ten aanzien van het LPG-station in kaart te brengen is er aan SAVE gevraagd een onderzoek naar de externe veiligheid uit te voeren. Meer over dit onderzoek is opgenomen in hoofdstuk 5.7 externe veiligheid.

Naast het LPG-station zijn er diverse andere bedrijven en instellingen aanwezig in de nabije omgeving van het plangebied.

|                |                                       | Afstand tot bestemmingsgrens | Richtafstand volgens VNG (gemengd gebied) |
|----------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| Hervormde Kerk | Kerk                                  | 15                           | 10                                        |
| Zaal Mourik    | Horeca t/m cat. 2                     | 30                           | 10                                        |
| Kerkstraat 2   | Horeca t/m cat. 1c                    | 80                           | 10                                        |
| Kerkstraat 26  | Metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf | 25                           | 50                                        |
| Sluis 19       | Horeca t/m cat. 2                     | 80                           | 10                                        |

De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, uitgaande van een rustige woonwijk. In het onderhavige geval is er sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één afstandstrap verlaagd worden aangehouden.

Voor het perceel Kerkstraat 26 geldt dat niet kan worden voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter heeft navraag bij de omgevingsdienst heeft opgeleverd dat bij controle maart 2011 is geconstateerd dat er ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd. (het perceel wordt thans uitsluitend gebruikt voor wonen). Dit betekent dat indien een nieuw bedrijf wordt opgestart dit moeten worden gemeld op basis van het Barim. Gelet op de afstandseisen kan er niet opnieuw een bedrijf voor metaaloppervlaktebehandelingen komen (het overgangsrecht is komen te vervallen). Immers zijn er meerdere woningen dichtbij Kerkstraat 26 gelegen en zijn deze derhalve bepalend voor de uit te voeren bedrijfsactiviteiten. Op basis van het bestemmingsplan is wel lichte bedrijvigheid toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en van 10 meter voor een gemengd gebied.

De afstand van 25 meter tussen beide bestemmingsgrenzen is hiermee voldoende en kan er worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat.

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

De nieuwe woningen, ter vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen zullen geen verandering brengen in de activiteiten welke bij voornoemde bedrijven / instellingen kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten.

Kortom, als gevolg van de nieuwe woningen, worden de betreffende bedrijven niet (verder) in hun milieuruimte beperkt.

### **Conclusie**

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

## **5.3 Bodem**

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

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

Gezien het historische gebruik van het perceel, zijnde kaaspakhuis kan worden geconcludeerd dat er waarschijnlijk geen sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging.

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

*“In opdracht van Herkon B.V., is door DS milieu-consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kerkstraat 8a te Groot-Ammers. Aanleiding tot het bodemonderzoek was de voorgenomen eigendomsoverdracht en de bouw van woningen.*

*Het doel van het bodemonderzoek was het vaststellen van de kwaliteit van de bodem, zowel grond als grondwater, teneinde te kunnen bepalen of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor het toekomstige gebruik, wonen met tuin, dan wel of er maatregelen noodzakelijk zijn om de locatie hiervoor geschikt te maken.*

*Op grond van de beschikbare gegevens als historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de verkregen analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, kan het volgende worden geconcludeerd:*

- De oorspronkelijke bovengrond op het achterterrein en onder de bebouwing, is over het algemeen diffuus, heterogeen, licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en/of polychloorbifenylen (PCB);*
- Plaatselijk (boring 5) is de bovengrond sterk verontreinigd met PAK;*
- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank is de diepere bodem rond 1,0 m-mv licht verontreinigd met minerale olie;*

- *Het (ophoog)zand onder de betonnen vloer van de bebouwing is licht verontreinigd met cadmium, kwik, nikkel, zink en PCB;*
- *De bovengrond en diepere bodem op het buitenterrein aan de westzijde van de bebouwing (gedempte watergang) is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, kwik, molybdeen, nikkel, zink en PAK en sterk verontreinigd met lood;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen;*
- *De hypothese, dat de locatie verdacht is van het voorkomen van verontreinigde stoffen, dient te worden bevestigd;*
- *De oorzaak van de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK in de bovengrond zijn terug te voeren op het in de grond aangetroffen puin en zijn gebruikelijk voor oude dorpskernen;*
- *Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater kent vermoedelijk een natuurlijke oorzaak. Het licht verhoogde gehalte aan naftaleen is waarschijnlijk veroorzaakt door het gebruik van de voormalige ondergrondse opslagtank voor huisbrandolie;*
- *Het sterk verhoogde gehalte aan PAK in monster 5a, ter plaatse van de voormalige huisbrandolietank is vermoedelijk toe te schrijven aan de teerachtige brokjes die in dit monster zijn aangetroffen. Mogelijk betreft het hier bitumenresten van de voormalige tank, dakleer of asfalt van de naastgelegen asfaltverharding;*
- *De sterk met lood verontreinigde strook grond aan de westzijde van de bebouwing, beslaat een oppervlakte van circa 250 m<sup>2</sup>. De sterke loodverontreiniging is over deze oppervlakte aangetoond tot een diepte van tenminste 0,5 m-mv. Ter plaatse van de gedempte watergang is de verontreiniging aangetoond tot een diepte van tenminste 2,0 m-mv, maar onduidelijk is hoe breed de voormalige watergang was. De omvang van de ernstig met lood verontreinigde grond bedraagt tenminste 200 m<sup>3</sup>. Op basis van de criteria uit de Wet bodembescherming is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.*

#### **Aanbevelingen**

*De PAK verontreiniging ter plaatse van boring 5 is vermoedelijk zeer beperkt van omvang. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

*De loodverontreiniging op het westelijk deel van de locatie is weliswaar met name in verticale richting niet geheel afgeperkt, maar nader onderzoek naar de exacte omvang van de verontreiniging achten wij in dit stadium niet noodzakelijk.*

*Om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik dient de bodem gesaneerd te worden. Aanbevolen wordt een saneringsonderzoek uit te voeren en een saneringsplan op te stellen.”*

#### **Conclusie**

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er gedeeltelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleent dient met aanvullende onderzoek de omvang van de verontreiniging te worden aangetoond en zal de verontreiniging gesaneerd moeten worden.

## 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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

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

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er een zeer hoge verwachtingswaarde is voor de middeleeuwen tot nieuwe tijd. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 30m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm.



afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het beleid en de verwachtingswaarde uit de beleidsnota is door de gemeente Molenwaard vertaald naar het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen conform de verwachtingswaarde uit de beleidsnota. Voor het plangebied is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie – 1 opgenomen. Hierdoor is er bij ingrepen met een bodemverstoring groter dan 30m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk archeologie beleid is er door ADC ArcheoProjecten Een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

*“De in de Inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:*

- *Is / zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?*
- *In het plangebied zijn geen ophogingslagen aangetroffen, die kunnen wijzen op bewoning uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen. Door het historische gebruik van het gebied, alsmede de bouw van de huidige bebouwing, is de bodem diep omgewerkt. Gezien de insluitsels, is dit recentelijk gebeurd.*
  - *Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?*
- *Op basis van het veldonderzoek is gebleken dat in het gebied de bodem tot grote diepte is omgewerkt. De kans dat in het gebied intacte archeologische resten aanwezig zijn, wordt klein geacht.*
  - *Is het plangebied voldoende onderzocht?*
- *Ja.*
  - *Zo ja, welk selectiebesluit kan worden genomen (vrijgeven, behoud in situ, opgraven, begeleiden)?*
- *In het plangebied is de bodem dusdanig diep omgewerkt, dat de kans op intacte archeologische resten klein wordt geacht. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.*

Aanbeveling

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

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

**Conclusie:**

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

## 5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de digitale watertoets doorlopen op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Mede op basis van de resultaten uit deze watertoets is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

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

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

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

### Gemeentelijk beleid

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

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruid beheer, duurzaam bouwen)
- belevingswaarde
- samenwerking
- beheer en onderhoud

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

## **Digitale Watertoets**

Zoals in de inleiding reeds aangegeven is de digitale watertoets doorlopen. Het testresultaat van deze digitale watertoets luidt:

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

### *Algemene projectgegevens*

*Projectomschrijving: Herontwikkeling Kaaspakhuis Bouter, Kerkstraat 8 te Groot-ammers. Het bestaande pakhuis zal worden gesloopt zodat ruimte ontstaat voor de realisatie van 9 nieuwbouwwoningen*

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

### *Beleid waterschap Rivierenland*

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

### *Veiligheid*

*In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn 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.*

*Wij verzoeken u de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel:*

*Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.*

### *Grondwater (algemeen)*

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

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

#### Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied. Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

#### Watergangen

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

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

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

#### Verbeelding

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

#### Waterkwaliteit (algemeen)

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

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

#### Riolering en zuiveringswerken

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

#### Vervolgtraject

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

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

### **Keur**

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

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Groot-Amers nabij de Lekdijk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een B-min watergang (waterloopnummer 59891). Voor deze watergang geldt een strook van één meter breed, die obstakelvrij moet blijven.



afbeelding 5: legger watergangen

De eigenaren van gronden die grenzen aan de B(min)-watergang zijn medeverantwoordelijk voor het onderhoud van de watergang. Hiervoor geldt dat zij de 1e meter van de watergang, gemeten vanuit de boveninsteek, moeten onderhouden. Dat betekent een onderhoudsplicht voor (een deel van) de toekomstige bewoners van het plan 'Kerkstraat 8'.

Een gedeelte van de grond in het plangebied is in eigendom van het waterschap. De grond ligt in het verlengde van de bestaande B(min)-watergang, grenzend aan het plangebied 'Kerkstraat 8'. Oorspronkelijk besloeg de B(min)-watergang waarschijnlijk het gehele eigendom. Het waterschap vermoedt dat een deel van de watergang op een gegeven moment zonder vergunning is gedempt. Uit luchtfoto's is op te maken dat deze situatie al enige tijd bestaat. Op de luchtfoto van 2008 bijvoorbeeld, is dit al te zien. Dit leidt ertoe dat het waterschap heeft aangegeven niet zullen handhaven en de situatie in het veld zien als de bestaande situatie. Het betreffende gedeelte zal van het waterschap worden gekocht en worden ingericht met de achtertuinen van een deel van de toekomstige woningen.

## Nieuwbouweffecten



afbeelding 7: situatie nieuw

Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van het bestaande kaaspakhuis en de realisatie van 9 grondgebonden rijwoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Om de invloed van het bouwplan in relatie tot het verhard oppervlak in kaart te brengen is een oppervlakteanalyse uitgevoerd:

### Oppervlakteanalyse

| Bestaande situatie                | Bestaand     |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Bebouwing</b>                  |              |
| Cultuurhistorisch pakhuis         | 90           |
| Kaaspakhuis                       | 1010         |
|                                   |              |
| <b>Verharding</b>                 |              |
| Terreinverharding                 | 290          |
|                                   |              |
| <b>Totaal</b>                     | <b>1390</b>  |
|                                   |              |
|                                   |              |
|                                   |              |
| <b>Nieuwe situatie</b>            | <b>Nieuw</b> |
| <b>Bebouwing</b>                  |              |
| Cultuurhistorisch pakhuis         | 90           |
| Woningen (9stuks)                 | 419          |
| Schuurtjes                        | 60           |
|                                   |              |
| <b>Verharding</b>                 |              |
| Toegang pad, brandpad en parkeren | 640          |
| Verhardingen in tuinen            | 180          |
|                                   |              |
| <b>Totaal</b>                     | <b>1389</b>  |

Zoals uit de oppervlakte analyse blijkt is er sprake van een vrijwel gelijkblijvend oppervlak aan verharding. Er zal geen noemenswaardige versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

### **Riolering**

Het vuilwater wordt, afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Hiervoor wordt een nieuw verzamelriool aangelegd en aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Daarom zal in de nieuwe situatie het hemelwater direct worden geloosd op de aangrenzende B-min watergang.

### **Watersysteem**

Het plangebied is gelegen langs binnen het boezemgebied en is daarmee gelegen in het gebied bestemd voor waterberging. Op die manier wordt voorkomen dat de rivieren en wateren overstromen en daarbij grote schade aanrichten in bewoonde gebieden en aan percelen die op verschillende manieren in gebruik zijn. De boezem is dus een noodvoorziening die zijn functie altijd moet behouden. Bij bouwen in het boezemgebied moet rekening worden gehouden met eventuele berging die daadwerkelijk wordt weggenomen. Voor zover gebruik gemaakt wordt van de bestaande maaiveldhoogten en er dus geen ophogingen en/of gedeeltelijke demping van de B(min)-watergang plaatsvindt, is er geen volumecompensatie nodig. In andere gevallen moet elke afname van de bergingscapaciteit tussen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil plus 0,25 meter worden gecompenseerd.

Het plangebied is gelegen in het Boezemgebied van de Ammers. De Ammers behoort tot de Boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -1,00 mNAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0.25 mNAP. Het plangebied grenst aan de Alblas. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus dat is op +0.00 mNAP-hoogte. Ophogingen en andere wijzigingen beneden dit niveau dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden NAP hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd.

Om de noodzakelijke ophoging in kaart te brengen is er een hoogtemeting uitgevoerd naar de hoogte van het huidige maaiveld. In de huidige situatie is het maaiveld (behoudens het talud van de B-min watergang, maar deze zal onveranderd blijven) geheel gelegen boven de compensatiegrens van +0.00mNAP. Hierdoor zijn ophogingen op het terrein niet relevant in het kader van de volumecompensatie. De hoogtemeting is als bijlage toegevoegd.

Ter bescherming van het boezemgebied zal op de verbeelding een dubbelbestemming worden opgenomen voor de bescherming van het waterbergingsgebied.

### **Waterkering**

De Voorstraat, waarbij het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de nationale waterkering langs de Lek. Het plangebied is niet gelegen binnen de kernzone of beschermingszone. Echter is het noordelijkste gedeelte van het plangebied gelegen binnen de buitenbeschermingszone. Om de buitenbeschermingszone te beschermen is er een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' worden opgenomen op de verbeelding.



## 5.6 Flora en fauna

### Algemeen

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

### Flora- en faunawet

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

### EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS. Het projectgebied is gelegen in de stedelijke kern Groot-Ammers en is onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen langs de Kerkstraat. De locatie is bebouwd met een koelhuis voor de opslag van kaas en verder grotendeels verhard ten behoeve van parkeren en verkeer.

De planontwikkeling gaat uit van de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van 10 woningen., waarbij het cultuurhistorische pakhuis zal worden verbouwd tot woning. Om de invloed van de plannen op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er door ATKB onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“Door de sloop van een loods en de renovatie van een woonhuis wordt mogelijk het leefgebied van beschermde soorten, namelijk vleermuizen, huismus en gierzwaluw, verstoord of aangetast, waardoor artikel 11 van de Flora- en faunawet wordt overtreden.*

*Om uit te sluiten of al dan geen verblijfplaatsen van vleermuizen, en nestplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn, is voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek nodig (zie hieronder). Wanneer overigens geen vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen worden aangetroffen, zijn alleen maatregelen nodig voor algemene broedvogels.*

### Vleermuizen

*Het aanvullend vleermuisonderzoek naar zomer- en paarverblijven kan plaatsvinden tussen 15 mei en 15 september (uiterste data voor zomerverblijven laatvlieger). Dit kan nog dit jaar plaatsvinden door twee veldbezoeken met een tussenperiode van 20 dagen uit te voeren voor 15 september. Hierbij wordt*

gecontroleerd of er zomerverblijven en/of paarverblijven aanwezig zijn. Wanneer bij dit onderzoek geen zomer- of paarverblijven worden aangetroffen, is verder onderzoek naar kraamverblijven niet nodig. Indien blijkt dat het pand wel gebruikt wordt door vleermuizen, is mogelijk nog aanvullend onderzoek in het voorjaar naar kraamverblijven noodzakelijk. Dit kan in de periode 1 juni tot 15 juli (voor laatvlieger, voor de gewone dwergvleermuis is de periode 15 mei – 15 juli). Tijdens een vleermuisonderzoek wordt met behulp van een batdetector het plangebied onderzocht.

Een batdetector zet de voor mensen onhoorbare vleermuisgeluiden om in hoorbare. Aan de hand van ritme en frequentie kan de vleermuissoort worden bepaald en daarmee een inschatting worden gemaakt van de functie van het plangebied voor de soort. Een vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd door vlak voor zonsopkomst en vlak na zonsondergang met behulp van zichtwaarnemingen en een batdetector, invliegende vleermuizen vast te stellen.

Indien uit de uit te voeren veldbezoeken in augustus/september blijkt dat vleermuizen een binding hebben met het te slopen gebouw, zijn nog twee aanvullende vleermuisbezoeken nodig in de kraamperiode. Dit heeft als doel om een compleet beeld te hebben over hoe het gebouw wordt gebruikt door vleermuizen en hierop de mitigerende maatregelen af te stemmen voorafgaand aan de sloop/renovatie.

Indien uit het nader vleermuisonderzoek blijkt dat verblijfplaatsen aanwezig zijn, kunnen gerichte maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen zoals maatregelen gericht op de uiteindelijke inrichting in de eindfase (zoals het inbouwen van vleermuisvoorzieningen in de nieuwbouw).

Het kan blijken dat de mitigerende maatregelen onvoldoende zijn om de functie van het leefgebied voor beschermde soorten te behouden. In dat geval is er een ontheffingsplicht voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Het is in deze fase van de planvorming nog niet te zeggen of een dergelijke ontheffing/verklaring van geen bezwaar door het Ministerie van E,L&I wordt afgegeven.

#### *Gierzwaluw en huismus*

Het woonhuis is geschikt voor huismus en gierzwaluw, vanwege de aard van de dakconstructie, en omdat er veel dakpannen los zitten of scheef liggen. Hierdoor zijn veel geschikte openingen en ruimtes onder de dakpannen aanwezig.

Daarom is nader onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of huismus en/of gierzwaluw gebruik maken van het woonhuis om te broeden, en zo ja hoeveel broedparen aanwezig zijn. Onderzoek naar de huismus kan deels gecombineerd worden met de benodigde vleermuisonderzoeken. Wanneer namelijk bij beide vleermuisonderzoeken geen huismussen op of in de directe nabijheid worden waargenomen, maar wel elders, dan levert dat waarschijnlijk voldoende zekerheid op om de huismus uit te sluiten.

Voor de gierzwaluw kan het onderzoek echter pas volgend jaar plaatsvinden van mei – 15 juli. Om de aanwezigheid van gierzwaluwen te kunnen uitsluiten zijn drie avondbezoeken nodig binnen de datumgrenzen zoals in de soortenstandaard omschreven. Wanneer na 1 of 2 bezoeken al kan worden aangetoond dat er broedparen zijn, en de omvang van de populatie(s) is bepaald, kan worden volstaan met minder bezoeken. De daadwerkelijke omvang van dit nader onderzoek kan dus afhangen van de tussentijdse resultaten.

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er broedplaatsen zijn van huismus en/of gierzwaluw, kan een maatregelenpakket worden opgesteld om negatieve effecten geheel te voorkomen, of te compenseren. Wanneer de functionaliteit van de nestplaatsen niet gegarandeerd kan worden gedurende het jaar, is mogelijk een ontheffingsaanvraag nodig wegens overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

#### *Algemene broedvogels*

Tot slot kunnen rond het plangebied in bomen en struiken algemene soorten broedvogels voorkomen. Deze zijn alleen beschermd tijdens het broedseizoen.

Negatieve effecten zijn echter te voorkomen door opgaand groen buiten het broedseizoen te verwijderen (dus niet tussen 15 maart en 15 juli), en de vegetatie vervolgens regelmatig te maaien. Op deze wijze kan de vestiging van broedvogels voorkomen worden. Het voorkomen van de vestiging van broedvogels is geen overtreding van de Flora- en faunawet.”

Nader onderzoek naar de mogelijke waarde van de locatie voor vleermuizen is noodzakelijk.

#### **“Vleermuizen**

ATKB heeft onderzoek gedaan naar het gebruik van de te renoveren woning, de te slopen loods en de buitenruimte daaromheen door vleermuizen. Het onderzoek was gericht op verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen zomer- of paarverblijfplaatsen aanwezig zijn, waarmee het voorkomen van winterverblijven ook kan worden uitgesloten. Vanwege de bouwconstructie van het te renoveren pand (zonder spouwmuur) kunnen kraamverblijven ook worden uitgesloten. Scheuren in muren en ruimtes achter daklijsten zijn niet geschikt als kraamverblijf.

Wel is nabij de te slopen bebouwing een paarverblijf (mogelijk ook winterverblijf) aangetroffen aan de zijkant van de kerk (zie figuur 2). Mogelijke verstoring van dit paarverblijf door de voorgenomen werkzaamheden is alleen van toepassing indien gewerkt wordt tussen 15 augustus en 1 oktober, binnen een straal van 25 meter van het paarverblijf én indien de werkzaamheden plaatsvinden tussen zonsondergang en zonsopgang (de periode waarin vleermuizen actief kunnen zijn). Mogelijk negatieve effecten zijn dus te voorkomen door:

- Tussen 15 augustus en 1 oktober niet werken in de schemering of het donker binnen een straal van 25 meter van het paarverblijf bij de kerk (zie figuur 2).

Vliegroutes zijn in het plangebied niet aanwezig, wegens het ontbreken van lijnvormige elementen als bomenrijen.

Het plangebied heeft wel een functie als foerageergebied voor vleermuizen. Het gaat dan met name om het zuidelijke deel, waar grasvegetaties en wat bomen en struiken aanwezig zijn. Vanwege de ligging tegen de kom van het dorp en onderaan de dijk, is dit een beschutte locatie. Tijdens beide veldbezoeken zijn hier foeragerende vleermuizen waargenomen.

Direct rondom het te renoveren woonhuis zijn echter geen foeragerende vleermuizen waargenomen. Langs woonblokken in de omgeving en de kerk wordt wel veel gefoerageerd. Door de voorgenomen werkzaamheden wordt het foerageergebied van vleermuizen mogelijk tijdelijk verstoord. Tijdelijke verstoring kan optreden door sloop van de loods (hierdoor valt de beschutting grotendeels weg), waardoor het plangebied bij slecht weer (harde wind) minder geschikt zou zijn als foerageergebied. Daarnaast kan nachtelijk gebruik van bouwverlichting (vaak toegepast als veiligheidsmaatregel om diefstal van materialen te voorkomen) het plangebied en de omgeving minder geschikt maken. Verlichting heeft een negatieve invloed op de geschiktheid van een gebied als foerageerlocatie.

Om tijdelijk negatieve effecten op het foerageergebied te voorkomen, wordt het volgende aanbevolen:

- Het gebruik van bouwverlichting indien mogelijk vermijden, en indien noodzakelijk, zo laag mogelijk ophangen en met zo min mogelijk uitstraling naar de omgeving.
- Ook kan door slimme plaatsing van de verlichting uitstraling naar de omgeving buiten het plangebied voorkomen worden. Dit kan door de verlichting bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het plangebied te plaatsen en in noordelijke richting te richten.

Wanneer het plangebied tijdelijk minder geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen, blijven door bovenstaande maatregelen foerageerlocaties in de omgeving echter geschikt, zodat er alternatieve locaties zijn. Hierdoor worden negatieve effecten op vleermuizen voorkomen.

*Blijvende effecten op het foerageergebied van vleermuizen zijn niet aanwezig, omdat na herontwikkeling van de locatie het plangebied weer geschikt is als foerageergebied. Er worden woningen op het terrein gebouwd. Hierdoor ontstaat weer beschutting tegen harde wind, en de aanleg van tuinen zorgt ervoor dat het groen wat nu aanwezig is, wordt gecompenseerd.*

#### **Vogels**

*De huismus is niet aangetroffen in het plangebied gedurende drie veldbezoeken. De aanwezigheid van broedlocaties van huismussen in het plangebied wordt niet verwacht, maar kan nog niet geheel worden uitgesloten. Bij het onderzoek naar gierzwaluw dient ook de huismus te worden meegenomen.*

*In de quickscan is aangegeven dat het te renoveren woonhuis mogelijk geschikt is voor gierzwaluwen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze jaarrond beschermde vogel is nog noodzakelijk, maar kan pas in de periode mei – juli 2014 worden uitgevoerd. Onderzoek naar gierzwaluwen kan het beste 's avonds plaatsvinden. Tegelijkertijd kan dan onderzocht worden of huismussen bij het pand aanwezig zijn, om zo voor beide soorten voldoende zekerheid te verkrijgen over aan- dan wel afwezigheid.”*

#### **Conclusie**

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

#### **Zorgplicht**

Uiteraard zal er tijdens eventuele sloop en terreinwerkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer (Wlk). Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sup>2</sup> en PM10;
- een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 10 woningen, hiermee valt het plan in het besluit NIBM (het aantal woningen bedraagt slechts 10, welke bovendien binnen de huidige bestemming gemend reeds zijn toegestaan.) waardoor kan worden gesteld dat de bouwmogelijkheid geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

### Conclusie:

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

## 5.9 Externe veiligheid

### Algemeen

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



afbeelding 8: Uitsnede risicokaart Provincie Zuid-Holland

### Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een lpg-tankstation die gevaarlijke stoffen aanwezig heeft en gebruikt. Deze inrichting valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om de na te gaan of het vanuit het oogpunt van externe veiligheid geoorloofd is de onderhavige ontwikkeling te realiseren is er door SAVE een toetsing aan het Bevi uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

*“Het onderzoek naar de mogelijkheden voor de planontwikkeling binnen de invloedsfeer van het LPG tankstation Autofood Mons BV heeft geleid tot de volgende conclusies:*

- 1. In de huidige situatie voldoet het tankstation niet aan de vereisten uit het Bevi.*
- 2. Om te voldoen aan het Bevi dient de LPG-doorzet van het tankstation in de vergunning te worden gelimiteerd tot maximaal 500 m<sup>3</sup> per jaar en dient vastgesteld te worden dat de afstand tussen LPG vulpunt en de (zij)gevel van Sluis 20 ten minste 25 meter bedraagt.*
- 3. Indien niet aan het bovenstaande kan worden voldaan is er sprake van een saneringssituatie.*
- 4. Indien er geen sprake meer is van een saneringssituatie leidt de planontwikkeling tot een geringe verhoging van het groepsrisico. Er is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde berekend. De verantwoordingsplicht voor de gemeente is daardoor van toepassing”*

Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen**

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

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

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer**

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig.

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

#### **Kabels en Leidingen**

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

#### **Conclusie:**

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

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.

Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Kerkstraat 8 Groot-Ammers” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dorpskernen Liesveld” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 6.3 Bestemmingen

#### Woongebied

Binnen het plangebied is slechts de bestemming Woongebied opgenomen voor de geplande ontwikkeling (is overeenkomstig in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid). Binnen de bestemming is een bouwvlak worden opgenomen en een aanduiding voor:

- maximale goot- en nokhoogte;

#### Waarde – Archeologie 1

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

#### Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ter bescherming van de waterberging is het boezemgebied is er een dubbelbestemming opgenomen.

## 6.4 Aanduidingen

### Vrijwaringszone – dijk – 2

Ter aanduiding van de ligging van de buitenbeschermingszone van de Lekdijk is conform het beleid van het waterschap Rivierenland een gebiedsaanduiding opgenomen.

### Veiligheidszone lpg

Ter aanduiding en bescherming ten aanzien van het LPG tankstation is een aanduiding veiligheidszone opgenomen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Exploitatie

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

De initiatiefnemer heeft door Oranjewoud een planschaderisicoanalyse laten opstellen. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“Wij verwachten dat voor de om het plangebied gelegen objecten, gelet op de afstand en oriëntatie tot het gebied, per saldo geen planologische verslechtering zal optreden die tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze binnen het forfait van in ieder geval 2% zal blijven.*

*Wij verwachten dat de voorgenomen planologische ontwikkeling geen schade oplevert die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.”*

### Conclusie

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

## 8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat het voorliggende plan conform het provinciaal beleid is opgesteld en heeft geen opmerkingen.

## 8.2 Zienswijzen

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

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is in de bijgevoegde nota zienswijze behandeld en heeft geen aanleiding gegeven tot planaanpassing.