

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Lekdijk 77 Waal'
GEMEENTE MOLENWAARD**



NL.IMRO.1927.BPlekdiijk77WAA-VG01

status: vastgesteld

versie: 3.0

Langerak, 13-10-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
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 Bebouwingsstructuren en –typologieën	5
2.2.2 Huidig gebruik	5
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	7
3.3 Regionaal Beleid	8
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Structuurplan Liesveld	8
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld”	9
3.4.3 Conclusie	9
4 PLANBESCHRIJVING	10
4.1 Plan	10
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
4.3 Ontsluiting en Parkeren	11
4.4 Waterhuishouding	11
4.5 Motivering medewerking	11
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	12
5.1 Geluidhinder	12
5.2 Bedrijven en milieuzonering	12
5.3 Bodem	13
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
5.5 Water	18
5.6 Flora en fauna	21
5.8 Luchtkwaliteit	22
5.9 Externe veiligheid	23
6 JURIDISCHE PLANOPZET	25
6.1 Inleiding	25

6.2 Systematiek van de regels	25
6.3 Bestemmingen.....	25
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	26
7.1 Exploitatie	26
8 OVERLEG EN INSPRAAK.....	26
8.1 Vooroverleg	26
8.2 Inspraak.....	26

Bijlagen:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| 1. Verkennend Bodemonderzoek | d.d. december 2013 |
| 2. Verkennend archeologisch onderzoek | d.d. 18 september 2012 |
| 3. Vooroverlegreactie WSRL | d.d. 13 mei 2014 |
| 4. Nota Zienswijzen | d.d. 06 augustus 2015 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Lekdijk 77 te Waal staat een (voormalig) garagebedrijf van De Poort auto's. De locatie Lekdijk 77 is een onderdeel van het autobedrijf op de locatie Lekdijk 73a te Waal. Echter vanwege bundeling van alle activiteiten op het perceel Lekdijk 73 is de locatie 77 vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet meer noodzakelijk.

De eigenaar heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de sanering van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Lekdijk 77, in ruil voor de mogelijkheid de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en twee nieuwe vrijstaande woningen toe te voegen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Liesveld heeft besloten deze medewerking te verlenen. Om de plannen uitvoerbaar te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Om de bestemmingswijziging naar wonen mogelijk te maken is aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de woonkern Waal binnen de gemeente Molenwaard. De ontsluiting vindt plaats via de Waal, welke weer is ontsloten op de Lekdijk.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Langerak, sectie D, nummers 34, 50 en 68 wordt als volgt begrensd:

Aan de noordzijde door de lintbebouwing langs de Lekdijk (nummers 79, 76, 75 en Waal 2).

Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de straat Waal. De zuidgrens wordt gevormd het woonperceel Waal 63.

Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de woonpercelen van Lekdijk 79 en 80.



Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

- Bedrijfsdoeleinden;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waarde archeologie - 1;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een woning past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Binnen de vigerende bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het buurtschap Waal is gelegen binnen de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek.

De locatie betreffende onderhavig bestemmingsplan is kadastraal bekend gemeente Langerak, sectie D, nummers 34,50 en 68 gedeeltelijk en heeft een oppervlakte van circa 1221 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Het buurtschap Waal is gelegen langs de Lekdijk. Het buurtschap dankt zijn naam aan het Wiel wat is ontstaan na een dijkdoorbraak in de 13^e eeuw. Het wiel wat toen is ontstaan kreeg men met de middelen en de kennis uit die tijd niet gedicht, waarna men een dijk om het wiel heeft aangelegd. Op en langs deze dijk is het buurtschap ontstaan. In de loop van de eeuwen is het wiel weer langzaam dichtgeslibd tot er in 1772 een nieuwe dijk is aangelegd, waarbij het wiel weer binnendijks is komen te liggen.

Het buurtschap van Waal kenmerkt zich oorspronkelijk door een natuurlijke groei en kent geen naoorlogse uitbreidingswijk. Het oorspronkelijke dijklint is nog goed terug te zien in de straat Waal. Het plangebied is gelegen langs deze straat en kenmerkt zich in het verleden door voornamelijk wonen en een garagebedrijf.

2.2.2 Huidig gebruik

Het plangebied is heden in gebruik als tweede locatie van het garagebedrijf De Poort. Naast de kleine werkplaats staan er op het voorterrein diverse auto's te koop. Omdat de locatie voor de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is zal het garagebedrijf worden gesaneerd en zal woningbouw worden teruggebracht.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Waal.

Vanaf de Waal kan men, via de Lekdijk en polderwegen de provinciale wegen en de rijkswegen 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.

Het plan voldoet aan de eisen gesteld in het Rijksbeleid.

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 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

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.

De onderhavige ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de provincie. De locatie is gelegen binnen de rode contour en komt daarmee in aanmerking voor functies als wonen. De uitruil van twee woning voor de beëindiging van de bedrijfsbestemming is conform het beleid.

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 Waal aangeduid als woonkern. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Liesveld

Liesveld staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig', dat in woord en beeld is terug te vinden in het logo van de voormalige gemeente. 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, die van toepassing zijn op de locatie, 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.

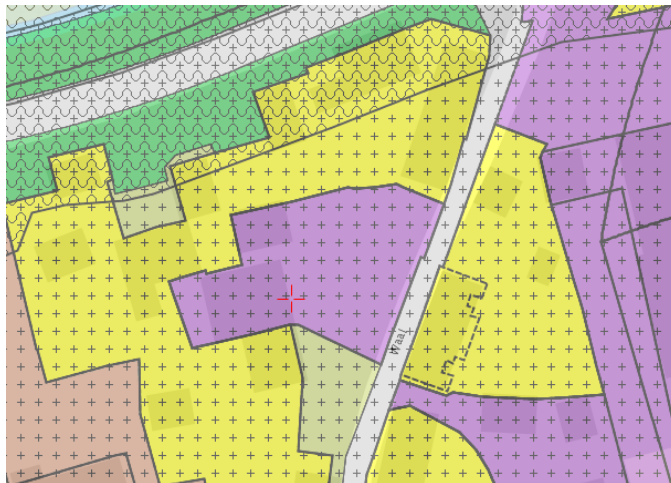
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld”

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

- Bedrijfsdoeleinden;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waarde archeologie - 1;



Afbeelding 2: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De planontwikkeling voor de nieuwbouw van twee woningen en de sloop van het voormalige garagebedrijf past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan, omdat op de bestemming “Bedrijf” geen woningen zijn toegestaan.

3.4.3 Conclusie

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

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Onderhavige planontwikkeling is opgestart om een passende invulling te vinden voor de huidige locatie van De Poort auto's aan de Lekdijk 77 te Waal. Het bouwplan gaat uit van de sloop van de bestaande garage, waardoor er ruimte ontstaat voor de realisatie van 2 nieuwe vrijstaande woningen. De bestaande bedrijfswoning zal van bestemming wijzigen en zal worden omgezet naar een burgerwoning.



Afbeelding 3: Bestaande situatie

Voor het plan wordt uitgegaan van twee vrijstaande nieuwbouwwoningen, conform het omliggende bestemmingsplan Buitengebied Liesveld. Gelijk aan de omliggende percelen beslaat het bouwvlak de gehele kavel.

Tussen de twee nieuw te realiseren woningen zal een pad worden gerealiseerd, zodat men met de auto bij de bestaande (derde) woning kan komen. De aansluiting van deze oprit op de openbare weg zal zo worden vormgegeven dat hier de ruimte ontstaat voor auto's op de Waal om te passeren.



afbeelding 4: situatietekening principeverzoek

Naar aanleiding van de verzoeken van de heer Scherpenzeel heeft de gemeente Molenwaard aan Terra Incognita het verzoek gedaan een stedenbouwkundige

opzet op te stellen. In deze opzet zijn de twee vrijstaande woningen meegenomen, maar zijn er enkele aanvullende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen neergelegd welke bij de bouw van de woningen in acht moeten worden genomen:

- De rooilijn van de woningen wijkt stapsgewijs terug in zuidelijke richting.
- De nieuwe woningen zijn verschillend van karakter en opbouw om de diversiteit van Waal te versterken.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting (met name de lintbebouwing oriëntatie en diversiteit in rooilijnen).
- 2) Verkeer en parkeren. Het perceel blijft ontsloten op de Waal en parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden
- 3) Water. Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich geen open water. Er zal ook geen open water worden gerealiseerd.
- 4) Stedenbouwkundige inpassing. Om het plan goed in te passen dienen de woningen een divers karakter te krijgen, met bij voorkeur een verspringende rooilijn en een aparte nokrichting / dakvorm.
- 5) Realisatie van passeermogelijkheid voor autoverkeer op de Waal. Om de kwaliteitswinst voor het gebied te vergroten zal de aansluiting van de middelste inrit zo worden ingericht dat hier de mogelijkheid voor passeren ontstaat.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen en behoud van de bestaande bedrijfswoning, hierbij is voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. Parkeren voor bezoekers kan eveneens plaats vinden op eigen terrein

Het aantal parkeerplaatsen voor de woningen bedraagt 6 en is gebaseerd op een parkeernorm van:

- 2,0 parkeerplaats per woning, welke worden voorzien op eigen terrein.

Iedere woning / kavel zal worden ontsloten via een uitritconstructie op de Waal. De Waal is ter plaatse van het projectgebied ingericht als 30-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het beschermingszone van de waterkering, daarmee is voor het plaatsen van bouwwerken verplicht een watervergunning aan te vragen bij het waterschap Rivierenland.

In het onderhavige plan betreft het een bestemmingswijziging, waarbij het bestaande opstal zal worden gesloopt en twee nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. In de huidige situatie is vrijwel het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie is te verwachten dat de woningen een deel van het perceel zullen inrichten als tuin. Hiermee neemt het verhard oppervlak af en is er geen sprake van benodigde watercompensatie. De nieuwbouw zal geen invloed hebben op het waterbergend vermogen.

4.5 Motivering medewerking

Met de voorgenomen bestemmingswijziging naar woningbouw kan een passende invulling worden gevonden voor de voormalige locatie van het garagebedrijf De Poort auto's.

Door de realisatie van een bredere inrit (middelste) ter plaatse van het plangebied ontstaat er een mogelijkheid voor auto's om elkaar te passeren op de Waal.

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

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 bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk. De nieuw te bouwen woningen zijn geluid belast door wegverkeer op de volgende wegen: Lekdijk en Waal.

Het wegverkeerslawaaï van de Lekdijk wordt echter afgeschermd door de bebouwing langs de Lekdijk, zijnde nummer 75 en 76 en Waal 2. Hierdoor is het aannemelijk dat de geluidsbelasting op de woningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB zal blijven.

De geluidsbelasting vanaf de Waal zal eveneens onder de voorkeursgrenswaarde blijven, vanwege de zeer geringe verkeersintensiteit. Bovendien is de Waal ter plaatse van het plangebied ingericht als 30km zone, waarmee een toetsingsplicht ontbreekt.

De voorgenomen ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

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.

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van het VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

In de directe omgeving zijn gelegen:

- Garagebedrijf de Poort auto's aan de Lekdijk 73a te Waal;
- Hervormde gemeente Waal;

De afstand tussen het garagebedrijf en het plangebied bedraagt circa 35 meter, waarmee wordt voldaan aan de gestelde 30 meter uit de richtafstandentabel van de VNG.

De afstand tussen de kerk en de woningen op de planlocatie bedraagt ca. 45 meter, waarmee dit voldoet aan de gestelde 30 meter uit de richtafstandentabel van de VNG.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Er wordt voldaan aan de eerder genoemde richtafstanden, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er is geen sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers een bedrijfsbestemming vervangen door een woonbestemming.

In de nabije omgeving van de locatie zijn een bedrijf en een kerkgebouw gesitueerd, hierbij wordt voldaan aan de eerder genoemde richtafstanden, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Bodem

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

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

Gezien het historische gebruik van het perceel, zijnde garagebedrijf kan worden geconcludeerd dat er sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging. Hierdoor is het noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Daarom is aan Bakker Milieuadviezen de opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek NEN 5470 uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt:

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

- De bovengrond onder de puinverharding ter plaatse van het erf aan de oostzijde van het terrein is licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, cadmium, cobalt, nikkel en PAK. Dergelijke verhogingen komen tamelijk standaard voor op langdurig voor bewoning en bedrijvigheid gebruikte terreinen;*
- De kleilig zandige bovengrond onder de tweede betonvloer van de werkplaats is matig verontreinigd met zink en licht met diverse andere metalen en met 10 PAK van VROM;*
- De ondergrond (mengmonsters van 4 monsters uit de boringen 5 en 15) blijkt sterk verontreinigd met nikkel en matig met PCB, lood en zink. Daarnaast zijn enkele overige metalen, PAK en olie licht verhoogd aanwezig. Er is geen concrete verklaring voor de sterke nikkelverhoging;*
- Ter plaatse van boring 10 (zuidzijde werkplaats) is met name in de ondergrond een teer- of carbolineumgeur waargenomen. Dit komt tot uiting in licht verhoogde gehalten aan olie en PAK;*
- Voor de werkplaats ligt een afsputplaats of wasplaats, die verhard is met tegels van 50*50 cm. Deze plaats ligt onder afschot naar een centrale opvangput. Bij deze put is de bestrating duidelijk besmeurd met olie. Boring I is hier uitgevoerd en de bodemlaag tussen 0.4 en 1 m-mv blijkt hier sterk verontreinigd met olie. Zowel in de diepte als op korte afstand in het horizontale vlak is deze verontreiniging zintuiglijk en analytisch voldoende afgeperkt. Het grondwater uit peilbuis 4 is schoon voor olie en aromaten;*
- Ten westen van de werkplaats staat een bovengrondse tank in een lekbak. In de boringen 12 en 13 bleek de grond duidelijk verontreinigd met olie, hetgeen analytisch bevestigd is. Deze verontreiniging is nog niet afgeperkt. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met olie en aromaten;*
- In het grondwater uit peilbuis 4 overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en soms wordt ook de tussenwaarde overschreden. Meestal en zo ook in dit geval is er geen aanwijsbare oorzaak en kan het*

gehalte als van nature verhoogd worden beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit vooralsnog een belemmering voor een eventuele bestemmingswijziging. Bij voortzetting van de plannen dient men qua kosten rekening te houden met de volgende (de bodem betreffende) zaken:

- *Aanvullend onderzoek olieverontreiniging bij bovengrondse tank;*
- *Aanvullend onderzoek naar lood, zink, PCB, nikkel, PAK/olie in de ondergrond;*
- *Aanvullend onderzoek (plaatselijk) naar zink in de bovengrond;*
- *Sanering van in ieder geval twee olieverontreinigingen (wasplaats en tanklocatie)*

Aanvullend onderzoek dient uit te wijzen of er al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

NB: Op geen enkel terreindeel is schone grond aangetroffen. Ook voor niet sterk verontreinigde grond geldt dat afvoer van deze grond naar elders kosten met zich meebrengt, zeker als grond niet toepasbaar is in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit, hetgeen in een enkel monster aan de orde is vanwege het oliegehalte (ondergrond onder werkplaats bij boring 10)

Tot slot wordt nog opgemerkt dat op het terrein een tamelijk grote hoeveelheid gebroken puin aanwezig is en tevens is ter plaatse van boring 3 en 8 een laag asfaltsplit aangetroffen. Afvoer van deze materialen naar elders brengt eveneens kosten met zich mee."

Conclusie

Uit het historische gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de bodemgesteldheid van het plangebied reden is om aan te nemen dat deze mogelijk vervuiling kan bevatten. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek laat zien dat er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging. Alvorens tot uitvoering van het plan kan worden overgegaan zal het benodigde aanvullend onderzoek en eventueel benodigde sanering moeten worden uitgevoerd. Vooralsnog kan de bestemmingswijziging worden voortgezet, echter zal voordat de omgevingsvergunning kan worden afgegeven moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is gemaakt voor wonen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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

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

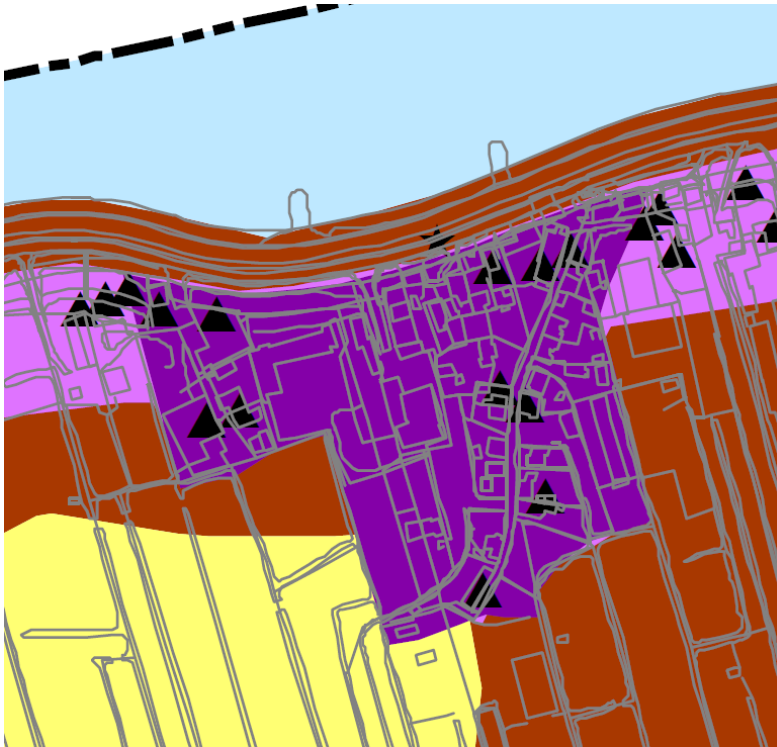
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

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



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

Aangezien het bouwplan uitgaat van de sloop van de bestaande garage in ruil voor de nieuwbouw van twee woningen is er sprake van een ingreep groter dan 30m², waardoor verkennend onderzoek noodzakelijk is. Aan ADC Archeoprojecten is gevraagd dit onderzoek uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“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?*

Beneden het opgebrachte pakket split is een omgewerkt pakket aangetroffen. Mogelijk betreft dit een pakket omgezette dijkdoorbraakafzettingen. Hieronder is in één boring een pakket oeverafzettingen aangetroffen waarvan de top waarschijnlijk is opgenomen in het omgewerkte pakket. Hiermee kan de hypothese 3, dat deze niveaus niet zijn aangetast door bodemverstoringen, worden verworpen.

In het omgewerkte pakket is in twee boringen gestuit op puin. In het pakket zijn geen archeologische indicatoren (aardewerk, sintels, baksteenconcentratie) aangetroffen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het puin in de gestuite boringen geen funderingen uit de periode 14e eeuw tot 19e eeuw betreft. Tevens is gezien het ontbreken van aanwijzingen voor historische bebouwing binnen het plangebied de kans op behoudenswaardige resten uit de periode 14e eeuw tot 19e eeuw zeer klein. Hiermee kan hypothese 4 worden verworpen.

In het pakket oeverafzettingen is geen archeologische laag aangetroffen en het pakket had een slappe consistentie. Op basis hiervan kan de hypothese 5, dat op de oeverafzettingen van de Lek zich resten uit de periode Romeinse tijd tot en met (Late) Middeleeuwen (14e eeuw) bevinden, worden verworpen.

Er zijn binnen het onderzochte interval (0 tot 400 cm –mv) geen oeverafzettingen van de Nieuwland stroomgordel aangetroffen. Hierdoor kan binnen het onderzochte interval hypothese 6 worden verworpen.

- *Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?*

Ja, het pakket dijkdoorbraakafzettingen en de top van de oeverafzettingen van de Lek zijn sterk omgewerkt en puinhoudend. De aanwezigheid van bebouwing uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd is niet aannemelijk. De oeverafzettingen van de Nieuwland stroomgordel bevinden zich niet binnen het interval 0 tot 400 cm –mv.

- *Is het plangebied voldoende onderzocht?*

Ja.

- *Zo ja, welk selectiebesluit kan worden genomen (vrijgeven, behoud in situ, opgraven, begeleiden)?*

Wij adviseren het plangebied vrij te geven mits het natuurlijke verval zoveel mogelijk wordt gehandhaafd door het aanbrengen van zandophoging. Hierdoor kan volledig worden uitgesloten dat eventueel aanwezige resten, die met het booronderzoek niet zijn aangetroffen, worden verstoord.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling mits zoveel mogelijk bij de egalisatie van het terrein gebruik wordt gemaakt van ophoging. 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:

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging naar Wonen, zodat het bestaande garagebedrijf kan worden gesloopt en twee nieuwe woningen kunnen worden teruggebouwd. Omdat de ingreep groter is dan 30m² is er een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat het terrein kan worden vrijgegeven voor de nieuwbouw, mits bij egalisatie gebruikt wordt gemaakt van ophoging en niet van afgraving. De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft archeologie.

5.5 Water

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

Waterschapsbeleid

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de 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 gemeenten Liesveld en Graafstroom.

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

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

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

Keur

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

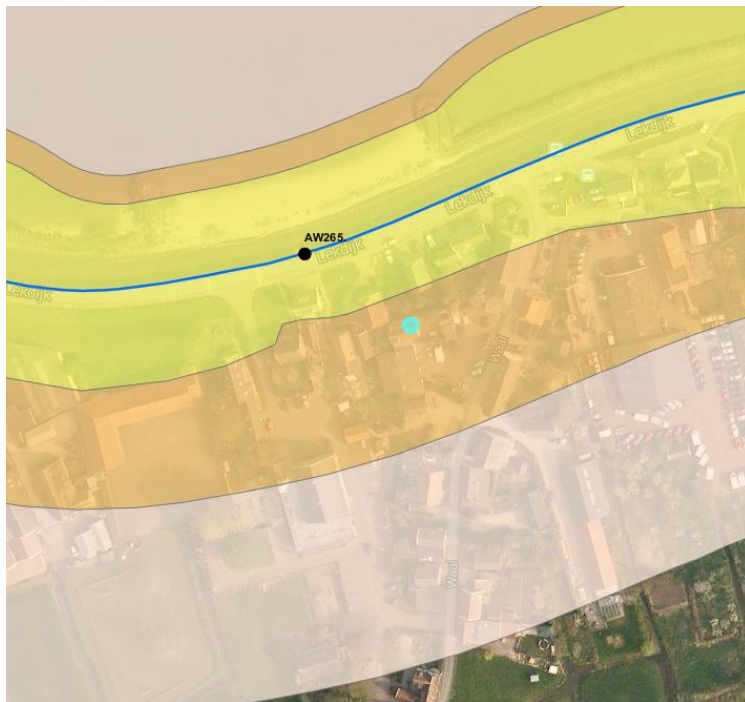
Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de Lekdijk. Er bevinden zich binnen het plangebied, danwel in de directe omgeving geen watergangen.

Nieuwbouweffecten

Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van het bestaande garagebedrijf en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. In de bestaande situatie is het gehele terrein verhard, danwel bebouwd, daarentegen is in de nieuwe situatie te verwachten dat de vrijstaande woningen een deel van hun perceel als onverharde tuin zullen inrichten. Hierdoor is er sprake van een afname van het verhard oppervlak en is er geen sprake van benodigde watercompensatie. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden, echter vanwege het ontbreken van oppervlaktewater zal schoon dak- en terreinwater direct naar het rioolstelsel afgevoerd worden. Wel zal de riolering in een gescheiden stelsel moeten worden aangelegd en aangesloten.

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Lek. De Lekdijk maakt onderdeel uit van de primaire waterkering van de Alblasserwaard.



Afbeelding 11: uitsnede legger primaire waterkering

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de onderstaande afbeelding zijn de invloedslijnen (pvvr) van de waterkering zichtbaar. Omdat het voorgenomen bouwplan voor de sloop van de bedrijfsloods en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen plaats vindt binnen de beschermingszone van de waterkering is het noodzakelijk een watervergunning aan te vragen.

Riolering

Het vuilwater wordt, evenals in de bestaande situatie, afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt 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 geen oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor zal schoon dak- en terreinwater direct naar het rioolstelsel afgevoerd worden. Wel zal de riolering in een gescheiden stelsel moeten worden aangelegd en aangesloten.

Wegen

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

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

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 kern van Waal langs de Lekdijk 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 Waal. De locatie is bebouwd met het garagebedrijf de Poort auto's (subvestiging) met daaromheen verharding met geparkeerde auto's. De locatie is thans geheel verhard en wordt nog incidenteel gebruikt voor het garagebedrijf (voornamelijk voor de stalling van verkoopauto's).

Gezien de locatie geheel verhard is en nog incidenteel gebruikt wordt is de verwachting dat er binnen het plangebied beschermde plant en diersoorten aanwezig zullen zijn nihil.

Gezien het kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling, het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij binnen de bestaande perceelgrenzen zal worden gebouwd zorgen ervoor dat de bedreiging van het project voor eventuele flora en fauna als nihil kan worden geschat. Bovendien zijn er door de ligging van het plangebied, midden in de 'stedelijke' kern van Waal, geen geschikte plaatsen voor beschermde flora en fauna.

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 NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging naar wonen door het slopen van het bestaande garagebedrijf en de nieuwbouw van twee woningen met handhaving van de bestaande woning. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (het aantal woningen blijft onder het genoemde aantal, zodat het project derhalve in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden valt), waardoor kan worden gesteld dat de bouwmogelijkheid geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

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.

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderszins als risicovol zijn aan te merken.

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 wegtransport 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. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat dit project niet binnen een risicocontour van een weg valt. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen 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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Nabij het projectgebied is de rivier de Lek aanwezig. In het Ontwerp Basisnet Water (2008) komt dit vaarwater wel voor. In dit document is de Lek als zwarte vaarweg aangeduid.

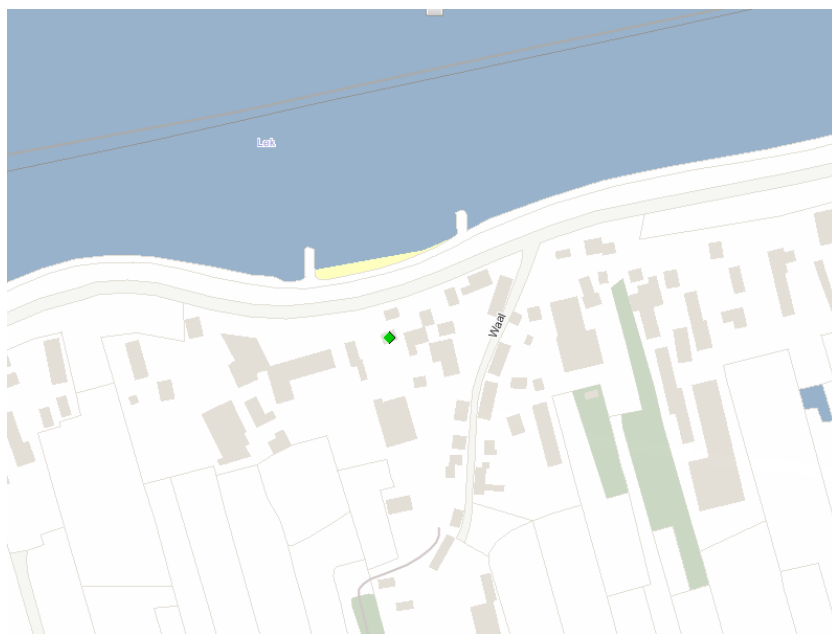
Dit betekent voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrandaandachtsgebied 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden (ruimtelijke plannen in dit gebied verantwoorden);
- Groepsrisico berekening alleen nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig;
- Groepsrisicoverantwoording.

De heer Dijkman van de OZHZ heeft aangegeven dat de VROM-inspectie tegenwoordig een berekening van het groepsrisico eist, indien het projectgebied binnen 200 meter van de vaarweg ligt. Dit is hier het geval. Echter dhr. Dijkman acht het verdedigbaar dat er geen berekening plaatsvindt, omdat de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is gelet op de afstand tot de vaarweg en de geringe toename van het aantal woningen (2).

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.



Uitsnede risicokaart Provincie Zuid-Holland

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan “Lekdijk 77 Waal” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is de term ‘ontheffing’ vervangen door ‘afwijken van’ en is de term ‘aanlegvergunning’ vervangen door ‘omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’.

Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen, omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied Liesveld. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van het plan Buitengebied.

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

6.3 Bestemmingen

Wonen

Binnen het plangebied is slechts één bestemming opgenomen, te weten Wonen. Deze bestemming sluit qua regels aan bij de regels voor het bestemmingsplan ‘Buitengebied Liesveld’.

Waarde Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarde in het perceel is een dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor wordt het bij een bebouwing van meer dan 30m² verplicht om een verkennend onderzoek uit te laten voeren.

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 is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

Het waterschap heeft op d.d. 13 mei 2014 een vooroverlegreactie ingediend. De door het waterschap gevraagde wijzigingen zijn in het ontwerp-bestemmingplan verwerkt.

8.2 Inspraak

Na de vooroverlegfase is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen kenbaar gemaakt, welke inhoudelijk zijn behandeld in de zienswijzennota. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot planaanpassing. Het bestemmingsplan zal derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.