

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Nieuwpoort, Nieuwpoortseweg 5'



NL.IMRO.1927.BPnptseweg5NPT-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Datum: 15-09-2015

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 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	5
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	6
2.2.3 Waterstructuur	6
2.2.4 Huidig gebruik	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Europees en rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	7
3.1.3 Conclusie Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciale structuurvisie	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal Beleid	11
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)	11
3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	11
3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”	12
3.5 Conclusie	12
4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Plan	13
4.2 (Steden)bouwkundige uitgangspunten	15
4.3 Parkeren en ontsluiting	15
4.4 Waterhuishouding	15
4.5 Motivering medewerking	15
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	16
5.1 Geluidhinder	16
5.2 Bedrijven en milieuzonering	17
5.3 Bodem	18
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	19
5.5 Watertoets	21
5.6 Flora en fauna	26

5.7 Luchtkwaliteit	27
5.8 Externe veiligheid	28
6 JURIDISCHE PLANOPZET	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Systematiek van de regels	30
6.3 Bestemmingen.....	30
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
7.1 Exploitatie	31
8 OVERLEG EN INSPRAAK	31
8.1 Vooroverleg	31
8.2 Zienswijzen.....	31

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/836	15-10-2014
2	Quickscan Flora en Fauna	Bureau Waardenburg	14-717/ 14.06044/DirSt	15-10-2014
3	Wateradvies voorontwerp-bestemmingsplan	Waterschap Rivierenland	201505926 / 316455	13-05-2015
4	Reactie voorontwerp-bestemmingsplan	Provincie Zuid-Holland	Dhr. H.L. de Lange	04-06-2015
5	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk Tuinen landschaps-architecten	LTL/20711	05-05-2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, eigenaar van het tuincentrum en kwekerij aan de Nieuwpoortseweg 5 te Nieuwpoort, is voornemens het bestaande tuincentrum te slopen en een woning met bedrijvigheid te realiseren.

Door de veranderende marktomstandigheden, waaronder schaalvergroting in de tuincentra, is het steeds moeilijker kleinere tuincentra operationeel en financieel gezond te houden. Vanwege de ligging in het landelijk gebied is uitbreiding van het tuincentrum, om mee te groeien met de gewenste schaalvergroting, planologisch niet mogelijk en wenselijk. Hierdoor is de initiatiefnemer genoodzaakt de activiteiten van het tuincentrum en de kwekerij op termijn te beëindigen. Wel zullen de activiteiten van het hoveniersbedrijf worden voortgezet.

Omdat het voornemen tot herontwikkeling van de locatie naar wonen met bedrijvigheid (hoveniersbedrijf) niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen.

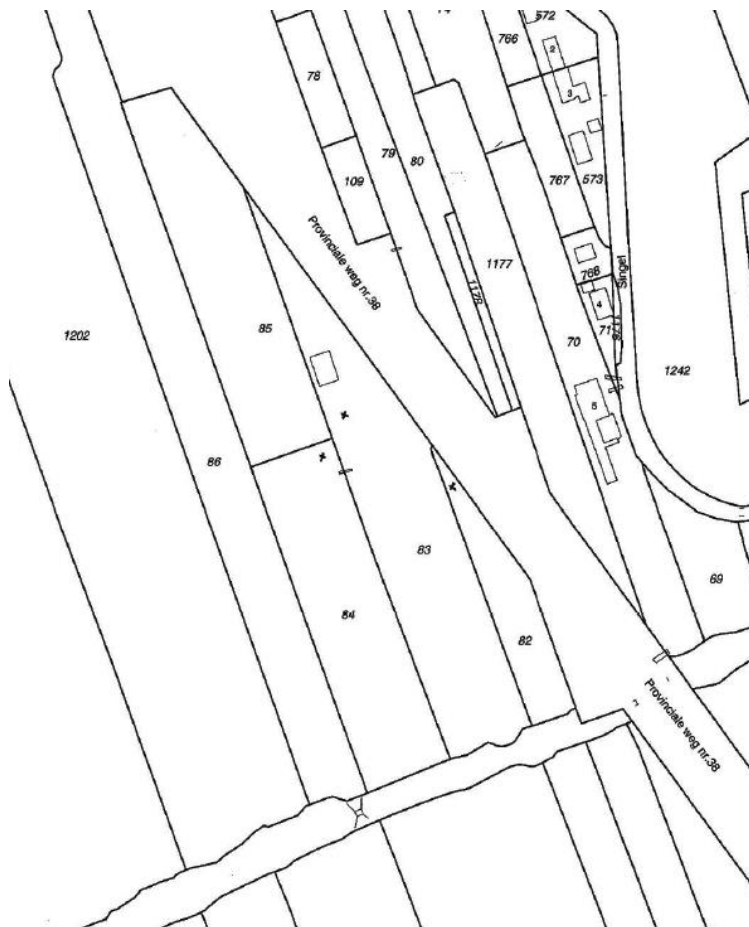
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwpoortseweg 5 te Nieuwpoort.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Groot-Ammers, sectie E, nummers 82, 83 en 84.

De begrenzing wordt aan de noord- en oostzijde gevormd door de provinciale weg.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de wetering en de westzijde door het agrarisch weidelandschap van de omliggende polder.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart

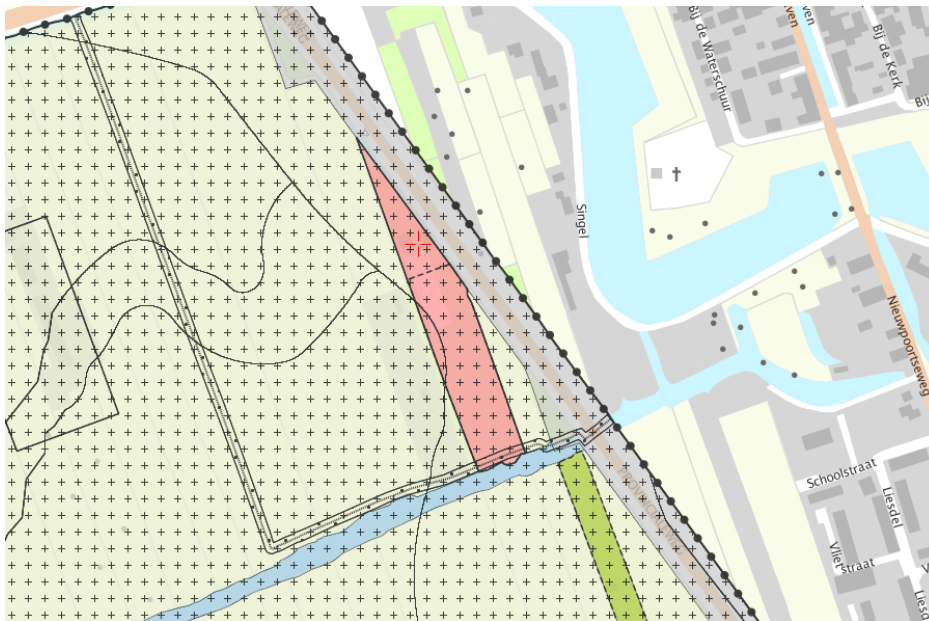
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Detailhandel (met gedeeltelijk de specifieke aanduiding voor kwekerij);
- Agrarisch;

En de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 6;
- Waarde – Archeologie – 8.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het voorgenomen bouwplan voor de sloop van de bestaande opstallen en kassen, de realisatie van een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning en de gewenste natuurontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemming. De vigerende bestemming staat geen hoveniersbedrijf en geen bedrijfswoning toe.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te vervangen.

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

Het historische stadje Nieuwpoort is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. De locatie is gelegen buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht, langs de provinciale weg N216. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Groot-Ammers, sectie E, nummers 82, 83 en 84 en heeft een oppervlakte van circa 15.900 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

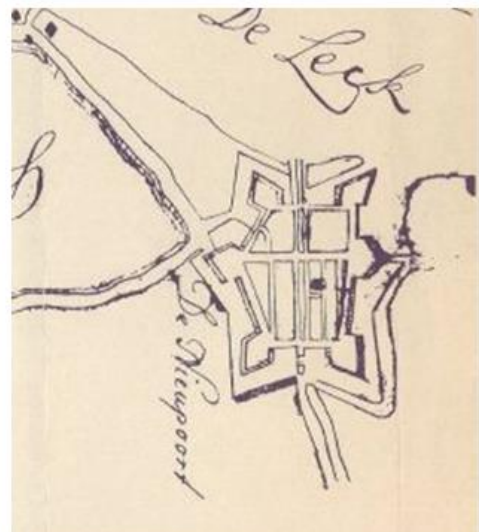
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Nieuwpoort ligt aan de Lek tegenover Schoonhoven. De stadsrechten dateren uit 1283. Het is nog altijd een gaaf middeleeuws vestingstadje, dat sinds de 17e eeuw met vestingwerken omringd is. De fortificaties werden aangelegd als onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. In 1816 werden de vestingwerken afgestoten. Deze hadden hun militaire functie verloren. Maatregelen als de aanleg van een weg langs de beer (een inundatiesluis als onderdeel van de vestingwerken waarmee de waterstand kon worden geregeld of het aangrenzende deel van de polder onder water worden gezet), het binnendijks verlagen van de wallen, bomen op de wallen en de afbraak van poorten werden in 1862 gedeeltelijk teruggedraaid. Voor de opvang bij watersnoodrampen werden de wallen weer opgehoogd. De gebruikelijke parkinrichting werd achterwege gelaten.

De gave combinatie van een middeleeuwse vestingstad met een 17e-eeuwse fortificatie daar omheen maakt Nieuwpoort tot een zeldzame en cultuurhistorisch bijzondere kern.



Jacob van Deventer 1550



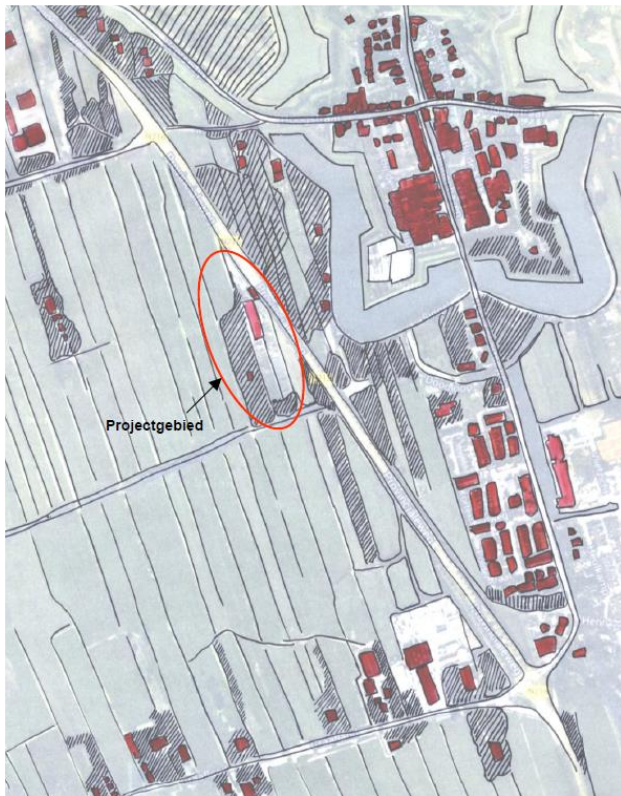
1720

Afbeelding 3: Middeleeuwse opzet Nieuwpoort

Het plangebied zelf is gelegen ten zuidwesten van de historische stadskern. Gelegen langs de N216 is de locatie een van de weinige bebouwde gebieden ten westen van de N216. Het veenweidegebied waarin het plangebied is gelegen is verkaveld middels slagen en vormt onderdeel van het slagenlandschap. Haaks op de kavelrichting bevinden zich buurtwegen (Achterland, Graafland en Wilgenweg) die opgebouwd zijn als een lintbebouwing bestaande uit gebouwen zoals woningen en bijgebouwen in de vorm van schuren, bedrijfsgebouwen (grotendeels agrarisch), erven en erfbeplanting. Dit wordt afgewisseld met open en gedeeltelijk open ruimten.

De slagenverkaveling zet zich door tot aan de oeverwal van de rivier de Lek, de huidige locatie van de dijk. Langs de Lek bevindt zich ook de vestingstad

Nieuwpoort dat zich met de vestingwerken als een eigen element in het landschap manifesteert. Dit vormt een contrast met de slagenverkaveling waarin het ligt. Daarnaast is er de provinciale weg N216 die op eigen wijze de slagenverkaveling op willekeurige wijze doorsnijdt. Ter hoogte van het projectgebied doorsnijdt deze de verkaveling met tamelijk scherpe hoeken, hetgeen scherpe puntige kavels oplevert. Dit vormt een schril contrast met de buurtwegen die de kavels min of meer haaks doorsnijdt. Deze scherpe doorsnijding biedt tevens een bijzondere ervaring aan de beleving van het slagenlandschap, namelijk het schuin in de verkaveling kijken bij het langsrijden in zuidelijke richting. Deze karakteristiek kan worden uitgebuit door de bouwstenen die het slagenlandschap vormen toe te passen om het projectgebied.



Afbeelding 4: stedenbouwkundig opzet omgeving plangebied

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De huidige ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een perceelssluiting op de provinciale weg. Ter hoogte van de perceelssluiting is ook parkeergelegenheid gerealiseerd als vluchtstrook langs de N216.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de wateringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen. Wateraspecten met betrekking tot het plangebied zijn verder uitgewerkt in de watertoets (hoofdstuk 5.5).

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met diversen loodsen en kassen en in gebruik als tuincentrum / kwekerij.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en 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.

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Middels haar beleid wil het Rijk dat een goede ruimtelijke ordening geborgd wordt. Daarom wordt in de Structuurvisie en het Barro de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande

voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)

3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van het huidige tuincentrum langs de N216. Het tuincentrum heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer en kan door de schaalvergroting in de sector niet duurzaam blijven bestaan. De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling / aanpassing van de locatie om de bedrijfsvoering weer aan te laten sluiten bij de markt. Met de herontwikkeling zal de verstedelijking binnen het plangebied worden teruggebracht en zal het geheel landschappelijk worden ingepast waarbij ruimte zal worden gemaakt voor natuurontwikkeling. Het gaat dus om inspelen op de vraag binnen een bestaand stedelijk object.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan betreft een kwalitatieve verbetering van de bestaande locatie en is in overeenstemming met het door het Rijk geformuleerde beleid. Hierbij worden geen rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen langs de N216 en maakt geen onderdeel uit van bestaand stads- en dorpsgebied, daarmee zijn stedelijke ontwikkelingen uitsluitend mogelijk indien er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelingsplan gaat uit van de sloop en sanering van het bestaande tuincentrum / kwekerij. Vanwege schaalvergroting in de tuincentra is het huidige tuincentrum niet meer duurzaam te exploiteren. Vergroting van het bestaande tuincentrum is planologisch niet mogelijk en ook niet wenselijk. Een alternatieve invulling van de locatie is daarmee noodzakelijk om toekomstige verpaupering tegen te gaan. Het herontwikkelingsplan van tuincentrum naar hoveniersbedrijf met woning draagt in hoge mate bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit wordt vergroot door:

- De mate van verstedelijking neemt aanzienlijk af door de sloop van bestaande bebouwing en verwijdering terreinverharding

- De verkeer aantrekkende werking van de huidige functie verdwijnt wat de verkeersveiligheid op de N216 vergroot
- De nieuw te bouwen bedrijfswoning/ bedrijfsgebouw in de vorm van een traditionele streekeigen boerderij past bij de streek
- Het geheel zal uitgebreid landschappelijk worden ingepast (zie bijlage Landschappelijk inpassingsplan)
- Er wordt ruimte gemaakt voor natuurontwikkeling

De onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de beleidslijnen, zoals deze door de provincie zijn vastgesteld.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

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

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plan is op voorhand besproken met de provincie Zuid-Holland. Het plan is samen met een planologische onderbouwing voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Uit het vooroverleg is gekomen dat de landschappelijke inpassing c.q. de ruimtelijke kwaliteit de instemming van de provincie heeft.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan betreft een kwalitatieve verbetering van de bestaande locatie en is in overeenstemming met het door de provincie geformuleerde 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 Nieuwpoort 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.

Het onderhavige plan is voorgelegd aan het regionaal overleg woonvisie. Er zijn geen opmerkingen ontvangen, waardoor het plan niet in de regio behandeld hoeft te worden. Het plan wordt opgenomen op de planmonitor en past in het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)

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 het onderhavige plan 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;
- met nieuwe combinaties van functies inspelen op veranderingen in het grondgebruik, vooral daar waar de kwaliteit van het landschap dreigt te worden aangetast;

3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het Meerjarenperspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) formuleert dat de woningvraag en de berekende woningbehoefte in een dorpskern leidend zijn voor woningbouwontwikkelingen. Daarbij beschouwt de gemeente Molenwaard inwoners/buitenstaanders met een binding aan de betreffende gemeente/kern als de op te richten doelgroep. Er wordt hierin voorrang gegeven aan plannen met een maatschappelijke urgentie. Het is maatschappelijk gewenst dat verrommeling van het landschap wordt tegengegaan en iedere (bouw)locatie wordt ingevuld. Kleinschalige woningbouw is hierdoor een gewenste ontwikkeling.

Het onderhavige plan sluit goed aan op de, door de gemeente Molenwaard, geformuleerde wensen met betrekking tot het Meerjarenperspectief Wonen. Het plan kan omschreven worden als kleinschalige kwalitatieve woningbouw voor eigen inwoners, die een binding hebben met de regio Alblasserwaard. Het onderhavige plan kan bestempeld worden als maatschappelijk gewenst en past daarmee binnen de berekende woningbehoefte.

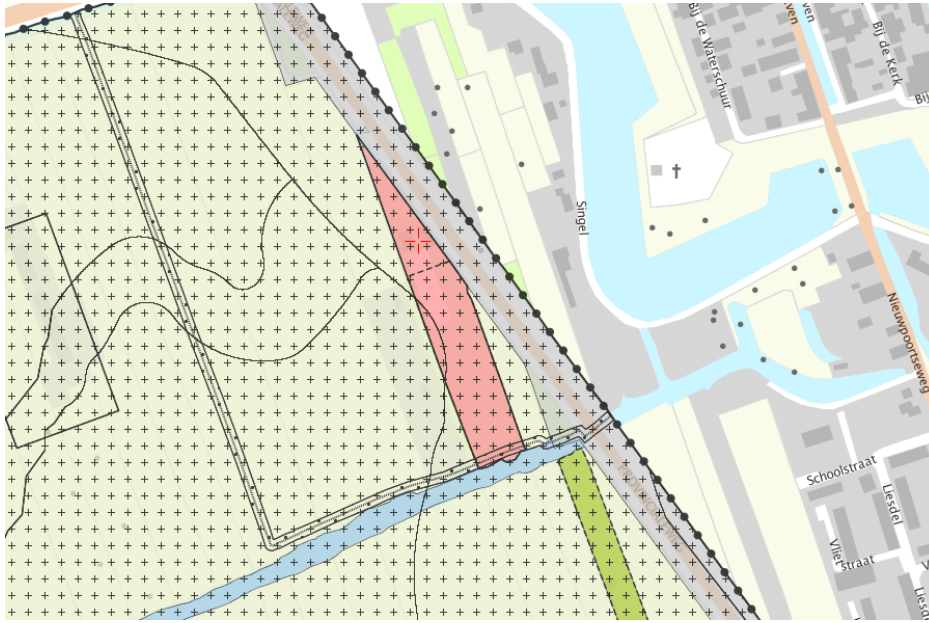
3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Detailhandel (met gedeeltelijk de specifieke aanduiding voor kwekerij);
- Agrarisch;

En de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 6;
- Waarde – Archeologie – 8.



Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het voorgenoemen bouwplan voor de sloop van de bestaande opstallen en kassen, de realisatie van een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning en de gewenste natuurontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemming. De vigerende bestemming staat geen hoveniersbedrijf en geen bedrijfswoning toe.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te vervangen.

3.5 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

Zoals in de aanleiding is aangegeven is de initiatiefnemer, als eigenaar van het tuincentrum Provincia, genoodzaakt zijn bedrijfsactiviteiten te heroriënteren. Vanwege de schaalvergroting in de tuincentra en de steeds verder onder druk staande marges voorziet de initiatiefnemer dat het Tuincentrum op de lange termijn niet meer in stand te houden is. Omdat de initiatiefnemer wel zijn hoveniersbedrijf wil blijven uitvoeren is het plan ontstaan om het bestaande tuincentrum te beëindigen en het perceel te herontwikkelen tot uitsluitend hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning.



Afbeelding 7: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 8: Foto bestaande terrein



Afbeelding 9: Impressie bestaande situatie

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen, bestaande uit 1025 m² kas en 555 m² aan bedrijfsloodsen, overkappingen en tuinhuisen. Na de sloop zal er meer terug liggend een karakteristiek boerderijvolume worden gerealiseerd met het 'achterhuis' als bedrijfsgebouwen en het 'voorhuis' als bedrijfswoning. Naast het boerderijvolume zal er een kaploods worden gerealiseerd voor de opslag van materieel en materiaal. Het gehele bouwplan is zo gesitueerd dat de landelijke beleving vanaf de omgeving wordt hersteld en versterkt.

Om het plan op een goede en passende manier landschappelijk is te passen en daarbij de wens van de initiatiefnemer natuurontwikkeling mogelijk te maken is er aan Lagendijk landschapsarchitecten gevraagd een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Dit plan is als bijlage opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan heeft als basis gediend voor de uiteindelijke keuze van verkaveling en stedenbouwkundige opzet van de gebouwen.



Afbeelding 10: Toekomstige situatie met landschappelijke inpassing

In de huidige situatie worden bij het tuincentrum enkele dieren (paarden) op hobbymatige wijze gehouden. Het is de wens van de initiatiefnemer dit hobbymatige gebruik in de toekomst voort te zetten. Hiervoor zal de bestaande paardenbak en de bestaande stal worden gehandhaafd. Bij het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met diversen (graas)weiden.

4.2 (Steden)bouwkundige uitgangspunten

Het feit dat de initiatiefnemer bereid is het bestaande tuincentrum te slopen biedt mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk te verbeteren. Naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie bijlage Lagendijk landschapsarchitecten) zullen ook de gebouwen aan een hoge mate van kwaliteit en streekeigen kenmerken moeten voldoen. Hiervoor zijn een aantal uitgangspunten gedefinieerd.

- Alle bestaande bijgebouwen, behoudens het bestaande dierenverblijf en tuinhuis zullen worden gesaneerd.
- De positionering van de gebouwen (en het groen) is zodanig dat parkeren en eventueel buitenopslag aan het zicht onttrokken wordt.
- De bebouwing zal uitgevoerd worden met streekeigen opzet, materialen, uitvoeringen en toegepaste kleuren zoals:
 - Gevels: van baksteen en of potdekselwerk houten delen ingevuld met houten kozijnen ramen en deuren houten.
 - Daken: de daken worden uitgevoerd in zadeldaken en worden afgedekt met natuurlijk riet en of gebakken pannen in kleuren donkergrijs en of rood.
 - Dakranden: de overstekken worden uitgevoerd in hout en de goten uitgevoerd in getimmerde en of zinken goten.
 - Overkappingen: de overkappingen eventueel aan bebouwing toegevoegd worden uitgevoerd in zichtbare houtconstructie staande op gemetselde voeten.
 - Goothoogte: van hoofdgebouw en werktuigen loods maximaal 4,5 meter en overige bebouwing maximaal 3 meter.

4.3 Parkeren en ontsluiting

Het plan gaat uit van de sloop van het bestaande tuincentrum en de realisatie van een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning. Hierbij zal op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd voor parkeren, zowel voor eigen gebruik (eigenaar en personeel) als voor bezoekers.

Het tuincentrum heeft in de huidige situatie een ontsluiting op de Nieuwpoortseweg. Deze ontsluiting zal o.a. vanuit verkeerstechnisch oogpunt (men is nu de uitrit hier gewend) gehandhaafd blijven.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, langs de provinciale weg. In het plan zal een aanzienlijke hoeveelheid oppervlaktewater, o.a. voor de natuurontwikkeling, worden gerealiseerd. Hierdoor kan hemel- en terreinwater gescheiden worden opgevangen en direct worden afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater.

4.5 Motivering medewerking

- Er wordt een passende oplossing gerealiseerd voor de locatie van het tuincentrum, waarvan de verwachting is dat deze in de toekomst geen bestaansrecht meer zal hebben.
- De bereidheid van de initiatiefnemer het bestaande tuincentrum te slopen biedt de mogelijkheid om de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.
- Doordat het tuincentrum verdwijnt, verminderd het aantal verkeersbewegingen op de locatie aanzienlijk, waardoor de verkeersveiligheid ter plaatse van de provinciale weg aanzienlijk verbeterd.
- Het nieuwbouwplan wordt uitgebreid landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheden voor natuurontwikkeling.
- Er wordt een detailhandelsfunctie uit het buitengebied gesaneerd.
- De nieuwe bebouwing krijgt een streekeigen kwalitatief hoogwaardig karakter, waardoor het beter aansluit bij de omgeving.

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 bestemmingswijziging van de bestaande detailhandels functie naar een bedrijfsfunctie met bedrijfswoning. Na bestemmingswijziging zal dus een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van een nieuw geluidsgevoelig object en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk.

De locatie is qua wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van de N216. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de nieuwbouw van een woning aan de Nieuwpoortseweg 5 te Groot-Ammers.

De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van de Provinciale weg N-216.

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

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De oostgevel van de woning op de 1e verdieping als zogenaamde "dove" gevel wordt uitgevoerd;*
- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de N-216 ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- De woning beschikt over een geluidluwe achtergevel, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.”

Conclusie:

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat met een aantal randvoorwaarden (dove gevel oostzijde 1^{ste} verdieping en besluit hogere waarden) ten aanzien van het wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging. Om het bouwplan mogelijk te maken zal een procedure tot verlening van hogere grenswaarden moeten worden verleend.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is een aanvullend onderzoek nodig naar de geluidswering van de gevels.

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 sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de locatie wordt immers de nieuwbouw een bedrijfswoning voorzien.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere bedrijven aanwezig dat het huidige tuincentrum, wat ten behoeve van de ontwikkeling zal worden gesaneerd. Er zijn dus geen omliggende bedrijven die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige planontwikkeling.

Tevens zijn er in de directe omgeving, binnen de richtafstand voor een hoveniersbedrijf (50 m), geen woningen gelegen. De vestiging van het hoveniersbedrijf vormt vanuit het oogpunt van milieuhinder geen problemen.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van het tuincentrum naar een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

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.

Het ontwikkelingsplan gaat uit van de beëindiging van het bestaande tuincentrum/kwekerij. De activiteiten van het hoveniersbedrijf zullen worden voortgezet. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt en een nieuwe bedrijfsruimte met bedrijfswoning zal worden gerealiseerd.

Het plangebied is in het verleden uitsluitend gebruikt als tuincentrum en daarvoor agrarisch (weiland), waardoor er geen reden is aan te nemen dat er activiteiten hebben plaatsgevonden die een verhoogd risico geven op verontreiniging. Daarbij komt dat de huidige bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf worden voortgezet, kortom het gebruik blijft grotendeels (zonder tuincentrum en kwekerij) overeenkomstig de huidige situatie.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem kan worden gesteld dat er geen verwachting is op verontreiniging, vanwege het uitblijven van bodembedreigende activiteiten. De bestemmingswijziging van detailhandel naar bedrijf ondervindt voor het aspect bodem geen belemmeringen.

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.

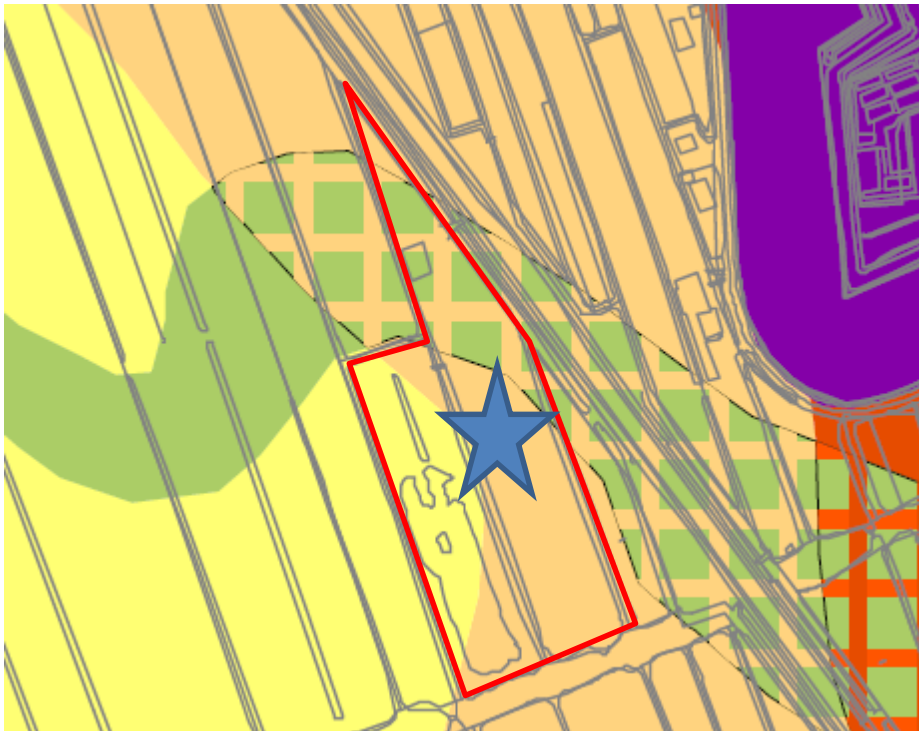
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 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 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 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

Er meerdere archeologische verwachtingswaarden zijn. De verwachtingswaarde ter plaatse van de geplande nieuwbouw, en daarmee bepalend voor de onderzoeksplicht, betreft een hoge verwachtingswaarde voor de prehistorie tot middeleeuwen dieper dan 5 meter. Bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 500cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het ontwikkelingsplan gaat uit van de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van een bedrijfsruimte / woonhuis (boerderijvolume) en een wagenloods. De oppervlakte van 250m² zal worden overschreden, echter zal de diepte van 500cm niet worden gehaald met de verstoring. (heipalen zijn vrijgesteld van onderzoeksplicht). Hierdoor is het voor het onderhavige ontwikkelingsplan niet noodzakelijk verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat 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. 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.

Watertoets

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.

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500m². Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot gedeelte verhard / bebouwd en in gebruik als tuincentrum / kwekerij / hoveniersbedrijf.

Ruimtelijke planvorming



Afbeelding 12: Verhard / bebouwd oppervlak bestaande situatie



Afbeelding 13: Toekomstige situatie met landschappelijke inpassing

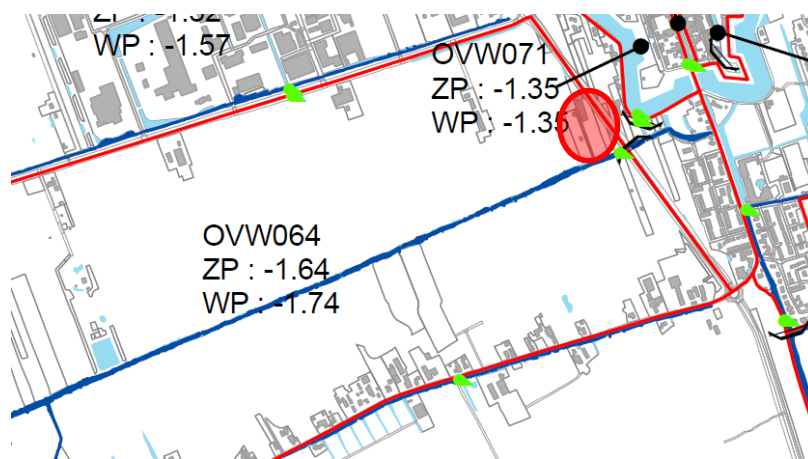
In de toekomstige situatie zal het bebouwd en verhard oppervlak aanzienlijk afnemen. Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen, bestaande uit 1025 m² kas en 555 m² aan bedrijfsgebouwen, overkappingen en tuinhuisen. De verharding zal afnemen met 745 m² (tabel 1). Na de sloop zal nieuwe bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd in de vorm van een boerderijvolume en bijbehorende wagenloods.

Naast de wijziging in hoeveelheid bebouwing en verharding zal er ten westen van het bouwvlak een grote nieuwe waterpartij worden gegraven ten behoeve van natuurontwikkeling. De waterbergende capaciteit binnen het plangebied zal daarmee aanzienlijk worden vergroot. Als gevolg van de ontwikkeling zullen er geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden. Voor de aanleg van de waterpartij zal te zijner tijd een watervergunning moeten worden aangevraagd.

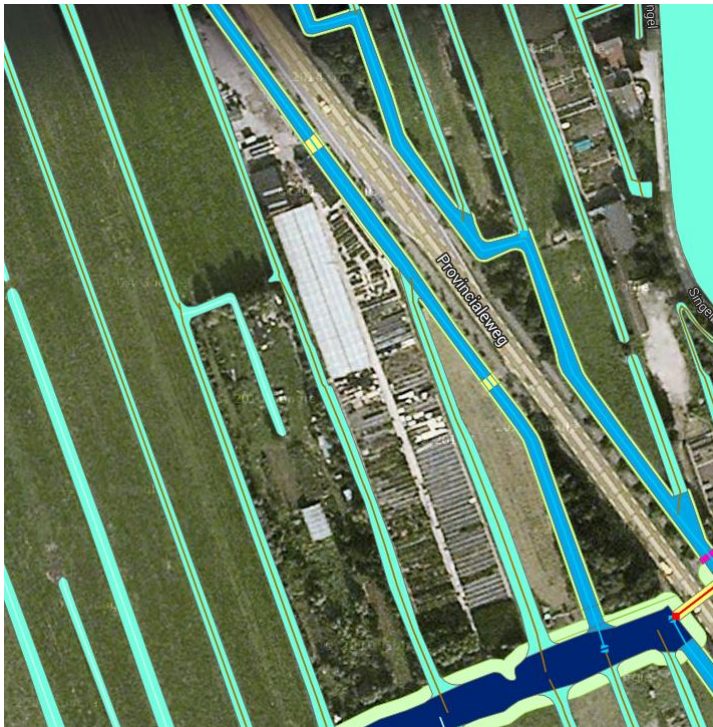
Tabel 1: Oppervlakteberekening verharding/bebouwing	
Berekening bestaande situatie	
Verharding	2920 m ²
Bebouwing:	
Kas	1025 m ²
Shop/kantoor	175 m ²
Overkappingen bij de shop	40 m ²
Showmodellen tuinhuis	65 m ²
Berging	110 m ²
Tuinhuis	90 m ²
Overkapping	50 m ²
Open stal	25 m ²
Totaal bebouwing	1580 m²
Totaal verharding	4500 m²
Berekening nieuwe situatie	
Verharding	2175 m ²
Tuin (nog niet ingericht) x 50%	475 m ²
Bebouwing:	
Woning/bedrijfsgebouw	390 m ²
Bedrijfsgebouw	125 m ²
Bedrijfsgebouw/stal	55 m ²
Stal wiede	35 m ²
Stal paardenbak	45 m ²
Totaal bebouwing	650 m²
Totaal verharding	3300 m²

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied van de Overwaard, gebied OVW064. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,64 m NAP en een winterpeil van -1,74 m NAP.



Afbeelding 14: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard



Afbeelding 15: Legger wateren WSRL

Zoals op de legger wateren is te zien zijn er rondom en in het plangebied watergangen gelegen. Ten westen, oosten en middenin het plangebied liggen verkavelingssloten, welke watergangen een B-min-status hebben. Het noordoosten van het plangebied is begrensd door een B-watergang (langs de provinciale weg). Tenslotte is het plangebied aan de zuidzijde begrensd door een A-watergang, wat betekent dat deze watergang deel uitmaakt van de hoofdafwatering van het poldergebied. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek van de watergang. Voor een B-watergang bedraagt deze beschermingszone 1 meter vanuit de insteek. Voor de beschermingszones geldt dat deze ten alle tijden bereikbaar moeten zijn voor het uitvoeren van onderhoud. Deze zones dienen dan ook obstakelvrij te blijven. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van watergangen met een B-status ligt bij de aanliggende eigenaren.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen binnen de (buiten)beschermingszone of kernzone van een primaire of regionale waterkering. waterkeringsaspecten zijn niet aan de orde.

Riolering

In het zuidelijke deel van het plangebied ligt een rioolwatertransportleiding van het Waterschap Rivierenland. Deze heeft een beschermingszone van 4 meter. Ter bescherming wordt ter plaatse van de rioolwatertransportleiding en de beschermingszone de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

Het vuilwater zal gelijk aan de huidige situatie worden afgevoerd via de riolering. 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 wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater reeds gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Ontsluiting

Het plangebied heeft reeds een bestaande ontsluiting op de N216. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is gekozen deze inrit in de toekomstige situatie te handhaven (men weet nu waar de inrit zich bevindt).

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De ontsluitingsweg de N216 is in beheer bij de Provincie Zuid-Holland.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan 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. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

Het Rijk 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 aan langs de N216 en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het bouwplan gaat uit van de sloop van de bestaande opstallen en bouw van een nieuwe bedrijfsruimte / woning en de realisatie van de landschappelijke inpassing/waterpartij. Om de invloed van de ontwikkeling op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er aan bureau Waardenburg gevraagd een ecologische quickscan uit te voeren. De conclusie van deze quickscan luidt:

“Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Deze conclusie wordt hieronder toegelicht. In het kader van de WABO en het aanvragen van de omgevingsvergunning betekent dit dat u het onderdeel ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten’ niet aan uw aanvraag hoeft toe te voegen.”

Conclusie

Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde flora en fauna. Als bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen heeft de voorgenomen bestemmingswijziging voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

5.7 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. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (gevallen die <3% effect hebben op het jaargemiddelde van de grenswaarde = 1,2µ/m³).

Onderhavig plan betreft de realisatie van een bedrijfsruimte/ bedrijfswoning voor het hoveniersbedrijf, na de sloop van het bestaande tuincentrum. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 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.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} /jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt voor externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Over de Nabij gelegen provinciale weg N216 vinden incidentele transporten plaats. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat dit project niet binnen een risicocontour van de weg valt. De plaatsgebonden risicocontour voor 10-8 (PR 10-8 m) ligt op 30 meter uit de weg. De bebouwing in het plangebied ligt buiten deze contour.

Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat deze ten opzichte van de huidige situatie zal worden verlaagd. Het bestaande tuincentrum zal verdwijnen, waardoor het aantal aanwezige personen binnen het plangebied zal afnemen.

Verder verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan “Nieuwpoort, Nieuwpoortseweg 5” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

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

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

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

Binnen het plangebied is de bestemming detailhandel vervangen voor een bestemming Bedrijf. Binnen de bestemming de nodige aanduidingen en bouwvlak.

Tuin

Ter plaatse van de geplande natuurontwikkeling is de bestemming Tuin opgenomen

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden zal een dubbelbestemming worden opgenomen.

Leiding – Riool

Ter bescherming van de rioolwatertransportleiding wordt ter plaatse van de leiding en de beschermingszone een dubbelbestemming opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan, 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.

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 belanghebbende overlegpartners.

Het waterschap heeft in een schriftelijke reactie d.d. 13-05-2015, met kenmerk 201505926/316455, een aantal opmerkingen gegeven:

- De rioolwatertransportleiding met beschermingszone van 4 meter (dubbelbestemming Leiding-Riool) dient te worden opgenomen in de verbeelding;
- De bestemmingsplanregels voor de dubbelbestemming Leiding-Riool dienen te worden opgenomen in de regels;
- De exacte afname/toename van het verhard oppervlak dient door middel van een tabel te worden aangetoond in de toelichting;
- De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de watergangen met een B-status dient in de toelichting te worden benoemd (ligt bij de aanliggende eigenaren);
- Het in de toelichting opgenomen peilgebied is onjuist en dient gewijzigd te worden;
- De rioolwatertransportleiding dient in de toelichting benoemd te worden onder het kopje Riolering.

De reactie is als bijlage opgenomen en de opmerkingen zijn verwerkt.

De provincie Zuid-Holland heeft op 4 juni 2015 per mail een tweetal opmerkingen gegeven:

- Het verzoek om in de regels garanties op te nemen dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt gerealiseerd.
- Het weglaten van de verwijzingen naar enkele (niet-openbare) ambtelijke e-mails in paragraaf 3.2.2 van de toelichting.

De reactie is als bijlage opgenomen. De bovenstaande opmerkingen zijn in de toelichting en de regels verwerkt. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen en de verwijzingen naar de (niet-openbare) ambtelijke e-mails zijn verwijderd.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke planprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.