

TOELICHTING POSTZEGELBESTEMMINGSPLAN 'NIEUWE VEER 117' TE STREEFKERK



NL.IMRO.1927.BPnieuweveer117SKK-VG01

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 14-10-2014

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	6
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	7
3.3 Regionaal Beleid	8
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	8
3.3.2 Regionale woonvisie	8
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)	10
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”	10
3.5 Conclusie	11
4 PLANBESCHRIJVING	12
4.1 Plan	12
4.2 Ontsluiting en Parkeren	13
4.3 Waterhuishouding	13
4.4 Motivering medewerking	13
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	14
5.1 Geluidhinder	14
5.2 Bedrijven en milieuzonering	15
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
5.5 Watertoets	21
5.6 Flora en fauna	25
5.7 Luchtkwaliteit	27

5.8 Externe veiligheid	27
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	32

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	d.d. 08-04-2014
2. Verkennend bodemonderzoek	d.d. april 2014
3. Archeologisch onderzoek	d.d. 08-04-2014
4. Quicksan flora en fauna	d.d. 19-03-2014
5. Vooroverlegreactie WSRL	d.d. 22-05-2014
6. Nota Zienswijzen	d.d. 28-08-2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie van den Berg, eigenaar van Nieuwe Veer 117, is voornemens om een vrijstaande woning te realiseren op het thans onbebouwde gedeelte agrarische grond achter hun woning. Omdat het plan niet past binnen de vigerende bestemming hebben zij een verzoek gedaan aan de gemeente Molenwaard medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft in haar afweging besloten medewerking te verlenen aan het verzoek, omdat:

- De gemeente belang hecht aan het creëren van mogelijkheden, waardoor mensen langer thuis kunnen blijven wonen, ook wanneer er zorgbehoefte is.
- Binnen het verzoek is de waterberging voor het plan de Tjimmerfabriek meegenomen. Zonder de aanleg van voldoende waterberging zou dit project (gedeeltelijk) niet kunnen worden gerealiseerd. Er is, zo is gebleken uit de informatieavonden, veel behoefte aan woningbouw in Streefkerk. De toevoeging van een woning op het perceel van familie Van den Berg wordt gezien dit afwegingskader voor de gemeente als wenselijk gezien.
- Er in het verleden afspraken zijn gemaakt met de familie van den Berg voor de benodigde watercompensatie voor het project Randweg 3. In deze gesprekken is de toezegging gedaan een woning toe te staan in ruil voor de aanleg van waterberging.
- De geplande woning ruimtelijk inpasbaar wordt geacht.

De gemeente heeft, vanwege bovenstaande overwegingen, besloten deze medewerking te verlenen en is bereid de benodigde 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 Nieuwe Veer 117 te Streefkerk.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Streefkerk, sectie E, nummer 540.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door de bestaande tuin van Nieuwe Veer 117. De oostzijde van het plangebied is de tuin gelegen van Nieuwe Veer 114-115.

Aan de zuidzijde is het gemeentelijke perceel Randweg 3 gelegen. Tenslotte is aan de westzijde de Randweg gelegen.



afbeelding 1, kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Liesveld is vastgesteld op 29 juni 1999 en door gedeputeerde staten is goedgekeurd op 11 januari 2000. Het perceel heeft de bestemming:

- Agrarische doeleinden;

Het voorgenomen bouwplan voor een vrijstaande woning kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming, omdat de agrarische bestemming geen woningen toestaat. De geplande watercompensatie is eventueel wel binnen de bestemming mogelijk.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen 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

De kern Streefkerk 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 gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door de samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

De locatie (achter) Nieuwe Veer 117 is kadastraal bekend gemeente Streefkerk, sectie E, nummer 540 ged. en heeft een oppervlakte van circa 4600 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking.

Zo is ook het huidige dorp Streefkerk ontstaan. Op de in het landschap van nature aanwezige zanddonk is in de middeleeuwen de eerste bewoning ontstaan.

Recente archeologische vondsten doen zelfs vermoeden dat er door jagers zelfs gebruik is gemaakt van de streefkerkse donk voor onze jaartelling.

In de vroege middeleeuwen vestigden de eerste bewoners van deze streek zich op deze uit het veen oprijzende zandheuvel, om vandaar uit met de ontginning van het moerasland te beginnen.

Met de bedijking van de Alblasserwaard neemt ook langzaam de bewoning langs de dijken toe. Zo ontstaat er een langgerekt dijkdorp met een compacte kern.

Pas in de 20^e eeuw kent Streefkerk een grotere uitbreiding en met name de naoorlogse wijken zijn hiervan een goed voorbeeld.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de dijk.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De huidige ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een stoep de dijk op, hiervoor moet men langs de bestaande woning Nieuwe Veer 117. De Nieuwe Veer (dijk) verbindt het plangebied met het dorp streefkerk en de naastgelegen dorpen.

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.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien het plangebied rondom omsloten door oppervlaktewater.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en in gebruik als agrarisch weiland.

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.

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

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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

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

3.2 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 hoofdoopgaven:

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.

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe structuurvisie. De nieuwe visie Mobiliteit en Ruimte heeft tot februari 2014 als ontwerp ter inzage gelegen. Tot de vaststelling van de nieuwe visie blijft de huidige visie van kracht.

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.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning langs de Randweg, ligt binnen de rode contour en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking heeft de provincie in de verordening een artikel opgenomen waarbij regionale afstemming is vereist.

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

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

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

Toetsing en conclusie

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

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

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

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

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

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen de rode contour en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is de toevoeging van een enkele woning ter compensatie van de realisatie van watercompensatie voor het plan timmerfabriek Streefkerk.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

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

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

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

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

3.3.2 Regionale woonvisie

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

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

Wensbeeld 2020

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

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

Molenwaard bedient zijn eigen vraag goed. In kleine woonkernen zoals Streefkerk wordt ingezet op vraaggericht bouwen middels kleinschalige projecten. Dit project is daar een voorbeeld van: een vrijgekomen locatie wordt met een kleinschalig woningbouwproject gericht op de lokale vraag ingevuld. De meest voorkomende groepen in Streefkerk zijn Traditionele en Moderne Burgerij.

Kwantitatieve behoefte

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

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

Kwalitatieve behoefte

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

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

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

Toetsingskader woningbouwprojecten

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

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Streefkerk in een woondorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is, zonder regionale afstemming tot en met 5 woningen en tot een maximale groei van 0.7% per jaar tot 2020. Het plan voldoet met 1 woning aan het uitgangspunt om niet te worden afgestemd. Wel komt de jaarlijkse planning boven de gestelde groeigrens van 0,7% per jaar. Omdat de geplande woning voor eigen gebruik is en daarmee niet concurreert met andere woningen is afstemming niet noodzakelijk.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Liesveld (van de voormalige gemeente Liesveld)

Liesveld staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig', dat in woord en beeld is terug te vinden in het logo van de 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.

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.

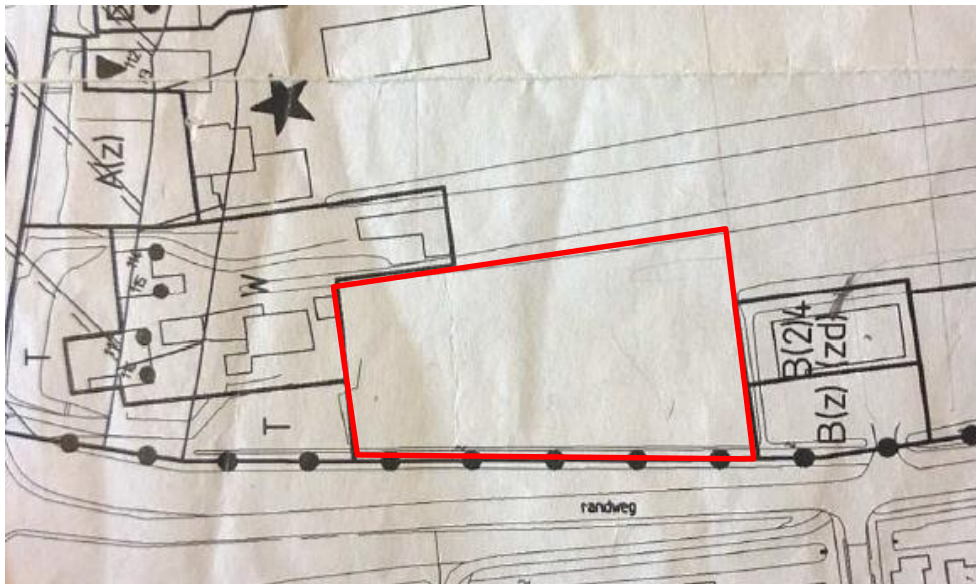
De strategische hoofdlijnen die van toepassing zijn op het onderhavige plan luiden als volgt:

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

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Liesveld is vastgesteld op 29 juni 1999 en door gedeputeerde staten is goedgekeurd op 11 januari 2000. Het perceel heeft de bestemming:

- Agrarische doeleinden;



Afbeelding 2: verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het voorgenomen bouwplan voor een vrijstaande woning kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming, omdat de agrarische bestemming geen woningen toestaat. De geplande watercompensatie is eventueel wel binnen de bestemming mogelijk.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen 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

Op de locatie achter Nieuwe Veer 117 is een nieuwe vrijstaande woning gepland. De vrijstaande woning is bedoeld voor eigen gebruik. De huidige eigenaar van het perceel is voornemens hier zelf zijn intrek te nemen. Naast de realisatie van de vrijstaande woning zal er op de locatie een extra watergang worden gerealiseerd en zal de bestaande watergang tussen het plangebied en Randweg 3 aanzienlijk worden verbreed. Op deze manier ontstaat er circa 450m² aan extra wateroppervlak. Dit wateroppervlak zal gebruikt worden om aan de benodigde watercompensatie van het plan Timmerfabriek te kunnen voldoen. Daarnaast heeft de gemeente nog een claim voor watercompensatie t.a.v. de ontwikkeling Randweg 3.

Voor de geplande woning is nog geen concreet bouwplan gemaakt. De voorkeur van de initiatiefnemer is om eerst de benodigde bestemmingswijziging te realiseren. Voor de geplande woning wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap. Een goothoogte van circa 6 meter, een nokhoogte van circa 10 meter en een maximale inhoud van 1000m³.



Afbeelding 3: indicatief situatie nieuwbouwplan



Afbeelding 4: foto bestaande terrein

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van een vrijstaande woning. Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de gehanteerde parkeernorm bedraagt voor de vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen. Er wordt op eigen terrein voldoende ruimte gerealiseerd voor parkeren. Zowel de bewoners als eventuele bezoekers kunnen op eigen terrein parkeren.

De nieuwe woning krijgt een nieuw te realiseren ontsluiting op de Randweg. Om deze uitrit te kunnen realiseren zal er een dam moeten worden gemaakt in de bestaande watergang tussen de Randweg en het perceel.

Voor de realisatie van de nieuwe inrit zal een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland en een uitritvergunning bij de gemeente Molenwaard.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen aan rand van de bebouwde kom van Streefkerk. Hemel- en terreinwater wordt gescheiden opgevangen en direct afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater.

4.4 Motivering medewerking

- Er wordt een woning gerealiseerd voor eigen behoefte en veroorzaakt daarmee geen invloed op het aanbod van woningen.
- Door de realisatie van een levensloopbestendige woning is het mogelijk dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen.
- De locatie is gelegen binnen de rode contour en komt daarmee in aanmerking voor stedelijke functies.
- De woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ruimtelijk inpasbaar.
- Met het plan kan de benodigde watercompensatie voor het project Timmerfabriek worden gerealiseerd. Waardoor het project Timmerfabriek kan worden gerealiseerd. Zonder de aanleg van voldoende waterberging zou dit project (gedeeltelijk) niet kunnen worden gerealiseerd. Er is, zo is gebleken uit de informatieavonden, veel behoefte aan woningbouw in Streefkerk. De toevoeging van een woning op het perceel van familie Van den Berg wordt gezien dit afwegingskader voor de gemeente als wenselijk gezien.
- Met de realisatie van het plan wordt tegemoet gekomen aan verschillende afspraken uit het verleden tussen de initiatiefnemer en de gemeente
- De geplande woningbouw past binnen de door de provincie, regio en gemeente gestelde beleidskaders.

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 agrarische functie naar een woonfunctie. Na bestemmingswijziging zal een vrijstaande woning 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 geluidszones van de Randweg.

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 realisatie van een woning aan het Nieuwe Veer 117 te Streefkerk.

De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van het Nieuwe Veer en de invloedssfeer van de Dorpsstraat en de Randweg (30 km/h).

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen in het kader van het Bouwbesluit.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de grens van het bouwvlak ten gevolge van het Nieuwe Veer ten hoogste 40 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;
Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- De berekende geluidbelasting op de grens van het bouwvlak ten gevolge van de Dorpsstraat/Nieuwe Veer en de Randweg ten hoogste respectievelijk 36 en 47 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedragen. 30 km/h wegen worden van rechtswege niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}^*) ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen bedraagt maximaal 47 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- De woning beschikt derhalve over geluidluwe gevels, waarmee aan de streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de een woning op deze locatie.

Geluidwering van de gevel

Omdat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï lager is dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh, is geen aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk.

Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB(A) wordt bereikt.”

Conclusie:

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering. 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 vrijstaande woning voorzien.

In dit geval moet rekening worden gehouden met de melkrundveehouderij gevestigd op het adres Nieuwe Veer 113 ten opzichte van de nieuwe woning achter Nieuwe Veer 117. Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering moet een afstand aangehouden worden van 100 meter (SBI-code 0141). Deze afstandseis geldt voor het omgevingstype rustig buitengebied. Indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied, wat hier het geval is, dan geldt een afstand van 50 meter.

Ten aanzien van de milieuregelgeving van het agrarisch bedrijf, geldt dat het agrarisch bedrijf Nieuwe Veer 113 valt onder het zogenaamde Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen hebben geen vergunning voor het oprichten of veranderen nodig, maar moeten voldoen aan de eisen opgenomen in het Activiteitenbesluit. In artikel 3.117 van dit besluit is opgenomen dat de afstand tussen een geurgevoelig object (waaronder ook een woning wordt verstaan) en een stal 50 meter moet bedragen buiten de bebouwde kom. Van deze eis kan niet worden afgeweken. Op grond van artikel 3.46 van genoemd besluit zijn eisen opgenomen over de afstand tot mest en mestkelders. Ook hier geldt een eis van 50 meter, waarvan niet kan worden afgeweken.

Het agrarisch bouwblok heeft op basis van het huidige bestemmingsplan een maximale afmeting van 150 meter bij 100 meter of 200 meter bij 75 meter. Bij het bepalen van de geurcontour moet rekening worden gehouden met de bebouwingsmogelijkheden en niet met de feitelijke bebouwing (ABRvS 201202075/1/R2).

Uitgaande van een ligging buiten de bebouwde kom, kunnen de woningen op 50 meter van de perceelgrens worden gebouwd. (Mogelijk dat de agrarische bebouwing op een bepaalde afstand van de sloot moet blijven, bijvoorbeeld op grond van de keur. Deze afstand kan dan worden meegerekend.)

Op grond van het voorgaande is duidelijk dat een afstand moet worden aangehouden van 50 meter tussen de agrarische bestemming van Nieuwe Veer 113 en de nieuwe woning achter Nieuwe Veer 117. Eventuele bijgebouwen kunnen wel worden gerealiseerd binnen de milieucirkel. Omdat de woning zelf gelegen is buiten de 50 meter kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



afbeelding 5: afstand bouwvlak tot omliggende bedrijfsbestemmingen.

Daarnaast kan worden gesteld dat de afstand tussen het plangebied en het agrarisch bedrijf meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied. Doordat de omliggende woningen op een kortere afstand van het betreffende bedrijf zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoering.

De nieuwe woning zal geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemd bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten.

Kortom, als gevolg van het bouwplan, worden de nabij gelegen bedrijven niet (verder) in milieuruimte beperkt.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen 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 onderhavige plan betreft de vervanging van de bestaande agrarische bestemming naar een woonbestemming. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

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

De onverdachte bovengrond op het terrein is licht verontreinigd met lood en molybdeen. Dergelijke lichte verhogingen komen nagenoeg standaard in de bodem voor in de regio. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de beoogde bestemming wonen;

In de venige ondergrond is molybdeen in minimale mate boven de streefwaarde aangetroffen. Voor molybdeen komt dit regelmatig voor in venige bodems.

Ter plaatse van de gedempte sloot blijkt de sterk geroerde bodemlaag van ca 30-80 cm-mv sterk verontreinigd met koper, lood, zink en PCB, matig verontreinigd met nikkel en licht met alle overige stoffen uit het standaardpakket. Het feit dat alle stoffen (licht tot sterk) verhoogd zijn aangetroffen en met name PCB sterk verhoogd aanwezig is, doet vermoeden dat behalve bouw- en sloopaafval ook scheepswerfafval (gezien de nabije ligging van havens) gebruikt is voor de demping;

In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, xyleen en naftaleen de streefwaarden. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en de verhogingen van xyleen en naftaleen zijn verwaarloosbaar gering te noemen.

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek dient de slootdemping nader onderzocht te worden met onder andere bepaling van de omvang (breedte en lengte) van de gedempte sloot en de afperking in de grond in de diepte.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de gedempte sloot sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Om de aard en omvang van de verontreiniging vast te kunnen stellen dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

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 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 beleidsadvies-kaart 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 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

Er meerdere archeologische verwachtingswaarden zijn. De hoogste verwachtingswaarde, en daarmee bepalend voor de onderzoeksplicht, betreft een hoge verwachtingswaarde voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 30cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het voorliggende bouwplan is sprake van de realisatie van een vrijstaande woning en de realisatie van circa 450m² oppervlaktewater.

Omdat de bodemverstoring groter is dan de onderzoeksgrens is het noodzakelijk een verkennend Archeologisch onderzoek uit te voeren. Aan ADC Archeoprojecten is gevraagd dit onderzoek uit te voeren. De conclusies van het onderzoek luiden:

“De in paragraaf 3.1.1 gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- *Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?*
Het plangebied bevindt zich in de getij-afzettingen van de Lek. Hierin hebben zich komafzettingen en veen gevormd.
- *In hoeverre is deze opbouw nog intact?*
 - *De bodem is vanaf de bouwvoor, die tot circa. 30 cm –mv aanwezig is, intact.*
- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?*
 - *In het gebied zijn komafzettingen en veen aanwezig. In de klei en het veen zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op een mogelijk bewoonbaar oppervlak in het verleden. Tot een diepte zijn derhalve geen archeologisch relevante afzettingen aangetroffen.*
- *Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?*
 - *Niet van toepassing.*
- *Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?*
 - *In het plangebied zijn enkele baksteenfragmenten aangetroffen, maar deze worden niet beschouwd als indicatoren voor bewoning in het gebied.*

- *Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?*
 - *Niet van toepassing*
- *Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?*
 - *Niet van toepassing*
- *Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?*
 - *Niet van toepassing*
- *In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?*
 - *In het plangebied zijn tot een diepte van 500 cm –mv komafzettingen en veen aangetroffen. De aangetroffen bodemopbouw representeren een nat milieu, kenmerkend voor rivierkommen. Dergelijke gebieden waren in gebruik als weiland en werden niet uitgekozen als vestigingslocatie. De mogelijk aanwezige rivierduin in de diepere ondergrond zal door de graafwerkzaamheden niet worden aangetast. Wel zullen enkele heipalen worden geslagen, maar door de geringe diameter van de palen, zullen deze werkzaamheden niet resulteren in grootschalige aantasting van de rivierduin.*
- *In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?*
 - *De toekomstige planontwikkeling zal niet resulteren in grootschalige aantasting van eventueel aanwezige resten in de top van de rivierduin. Tot een diepte van 500 cm –mv worden in het gebied geen archeologische waarden verwacht.*
- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?*
 - *Het gebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.*

Aanbeveling

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

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

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied.

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. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Streefkerk is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

Omdat binnen het plangebied watercompensatie wordt gegraven voor een andere planontwikkeling is in deze waterparagraaf meegenomen de hoeveelheid water die hier noodzakelijk is. Voor de rest van de waterparagraaf is gekeken naar uitsluitend de ontwikkeling van de vrijstaande woning.

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 de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

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 volledig onverhard en in gebruik als weiland.



Afbeelding 7: verhard / bebouwd oppervlak bestaande situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van bebouwing in de vorm van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen en erfverharding.

In de onderstaande tabel is aangegeven de verhoudingen van bebouwd, verhard en onverhard terrein.

De oppervlakte is gebaseerd op de navolgende aanname:

- Bouwvlek woning $16 \times 8,8 = 140$
- Schuur-carport ca. $6 \times 10 = 60$
- Knutselruimte ca. $8 \times 5 = 40$

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Bebouwd	0	240	+240
Verhard	0	300	+300

Door de planontwikkeling is er dus sprake van een toename in het verhard oppervlak. De toename bedraagt circa 540m^2 , waardoor sprake is van compensatieplicht. De toename boven de vrijstellingsgrens van 500m^2 , zijnde 40m^2 , moet worden gecompenseerd. Hiervoor dient ca. 9m^2 aan nieuw oppervlaktewater worden gegraven.

Binnen het plangebied zal ca. 450m^2 aan nieuw oppervlaktewater gegraven worden. Dit oppervlaktewater is bedoeld als realisatie van de benodigde watercompensatie voor het plan Timmerfabriek en voor de geplande woning. Voor dit plan is een waterbalans opgemaakt (zie plan Timmerfabriek), hieruit is naar voren gekomen dat er 339m^2 aan water zal moeten worden gecompenseerd buiten het plangebied Timmerfabriek. Samen met de voor de onderhavige ontwikkeling benodigde 9m^2 betekend dit dat er 348m^2 aan oppervlaktewater moet worden gerealiseerd. Met de in dit plan opgenomen 450m^2 wordt hier ruimschoots aan voldaan. Voor de aanleg van de watercompensatie zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied van de Nederwaard, gebied NDW035. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,77 NAP en een winterpeil van -1,82 NAP



Afbeelding 9: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard



Afbeelding 10: legger wateren WSRL

Zoals op de legger wateren is te zien zijn er rondom het plangebied watergangen gelegen. Ten oosten en zuiden van het plangebied ligt een watergang met een B-min-status. Voor deze watergang geldt dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de watergang, waarbij een beschermingszone van 1 meter, gemeten vanuit de boveninsteek van de watergang geldt. Ten westen van het plangebied ligt een B-watergang.

Waterkering

Het plangebied is deels gelegen binnen de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Omdat er een dijkverbeterplan vastgesteld is, wordt er tot de afronding van de dijkverbetering getoetst aan het dijkverbeterplan en niet aan de legger. Voor het bouwplan zal in het kader van de waterkering een watervergunning moeten worden aangevraagd, welke zal worden getoetst aan het dijkverbeteringsplan.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. 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

Om het perceel te kunnen ontsluiten zal er een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd op de Randweg. Om deze ontsluiting te kunnen realiseren zal er een dam moeten worden gerealiseerd in de bestaande B-watergang langs de Randweg. Voor de ontsluiting dient een watervergunning te worden aangevraagd. Het waterschap zal hierbij onder andere eisen stellen aan materiaal, afmeting en diepteligging van de duiker.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Gezien de onderhavige locatie gelegen langs de kern is de Randweg in beheer bij de gemeente Molenwaard.

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

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 aan de rand van de kern Streefkerk en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van een vrijstaande woning en 450m² aan oppervlaktewater. Om de invloed van het bouwvoornemen 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 Flora- en faunawet. 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.

Randvoorwaarden

- *Werkzaamheden binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus. Gezien het terreintype en mogelijk voorkomende soorten loopt de broedperiode echter al eind mei af. Daarnaast is de kans op broedvogels zeer gering.*
- *Voorkom het ontstaan van waterplassen op het bouwterrein in de periode van april tot half juli. In deze plassen kunnen zich rugstreeppadden vestigen.”*

Conclusie

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de gestelde randvoorwaarden zal de voorgenomen bestemmingswijziging voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen ondervinden.

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:

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

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).

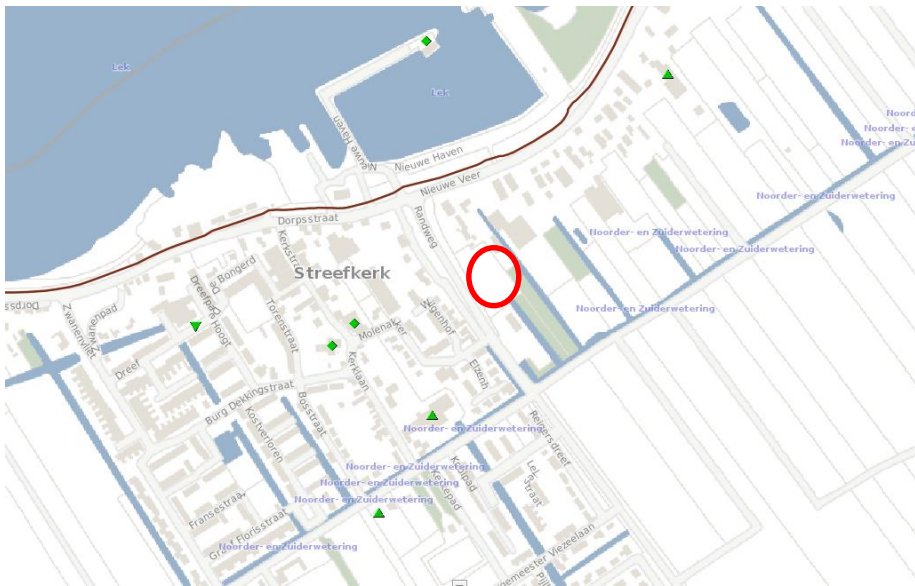
Onderhavig plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 11: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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 inrichting 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.

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 geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

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 “Nieuwe Veer 117” 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

Wonen

Binnen het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande woning. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en een aanduiding voor:

- maximale goot- en nokhoogte;

Water

Voor de geplande watercompensatie van het project de Timmerfabriek is een bestemming water opgenomen.

Tuin

Voor het gebied voor de voorgevellijn is een bestemming Tuin opgenomen.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden zal een dubbelbestemming worden 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 het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
 - Waterschap Rivierenland.
1. De provincie Zuid-Holland heeft laten weten in te kunnen stemmen met de planontwikkeling en geen opmerkingen hebben op het voorontwerp bestemmingsplan. Derhalve is er door de provincie geen vooroverlegreactie ingediend.
 2. Het waterschap heeft d.d. 22 mei 2014 in haar vooroverlegreactie laten weten in te kunnen stemmen met de planontwikkeling onder voorwaarde dat de volgende zaken in de toelichting worden aangepast.
 - o *In 5.5 Watertoets onder het kopje peilgebied wordt gesproken over een minimum- en maximumpeil. Wij vragen u minimumpeil te vervangen door 'zomerpeil' en het maximumpeil door 'winterpeil'.*
 - o *Daarnaast wordt in de omschrijving van het watersysteem aangegeven dat volgens de legger aan de oostzijde van het plangebied een watergang met C-status is gelegen. Dit is niet juist; het betreft een watergang met een B-min status. Eigenaren van gronden die grenzen aan de B-min watergang zijn medeverantwoordelijk voor het onderhoud van de watergang. Hiervoor geldt een beschermingszone van 1 meter, gemeten vanuit de boveninsteek. Wij vragen u de status van de C-watergang te wijzigen in B-min.*

Beide wijzigingen zijn in deze toelichting verwerkt.

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 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tijdens de ter inzage legging zijn er 2 schriftelijke zienswijzen in gediend. De ingediende zienswijzen is ontvankelijk verklaart en binnen de gestelde periode ingediend. De door het waterschap ingediende zienswijze is na overleg met het waterschap weer ingetrokken. Wel heeft het waterschap enkele ambtshalve wijzigingen aangegeven, deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting was de volgende tekst opgenomen: “Vanwege de dijkversterking hoeft er nu geen rekening te worden gehouden met de Legger Waterschap Rivierenland 2014.”, Deze zinsnede is ondanks het intrekken van de zienswijze niet correct. Wij verzoeken u de tekst als tekstuele aanpassing als volgt te wijzigen: Het plangebied is deels gelegen binnen de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Omdat er een dijkverbeterplan vastgesteld is, wordt er tot de afronding van de dijkverbetering getoetst aan het dijkverbeterplan en niet aan de legger.

De overgebleven ontvankelijke zienswijze is opgenomen in de Nota zienswijze en hierin behandeld. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.