

## TOELICHTING POSTZEGELBESTEMMINGSPLAN 'RAADHUISSTRAAT 1' TE GOUDRIAAN



NL.IMRO.1927.BPraadhuistr1GDA-VG01

status: vastgesteld  
versie: 3.0

Langerak, 04-11-2014



# 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 .....                                                       | 5  |
| 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....                          | 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 Structuurvisie Graafstroom .....                                  | 10 |
| 3.4.2 MeerjarenPesppectief Wonen .....                                  | 10 |
| 3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen” .....                   | 11 |
| 3.5 Conclusie .....                                                     | 11 |
| 4 PLANBESCHRIJVING .....                                                | 12 |
| 4.1 Plan .....                                                          | 12 |
| 4.2 Ontsluiting en Parkeren .....                                       | 13 |
| 4.3 Waterhuishouding .....                                              | 14 |
| 4.4 Motivering medewerking .....                                        | 14 |
| 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....                                        | 15 |
| 5.1 Geluidhinder .....                                                  | 15 |
| 5.2 Bedrijven en milieuzonering .....                                   | 16 |
| 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 .....        | 29 |
| 6.1 Inleiding .....                 | 29 |
| 6.2 Systematiek van de regels ..... | 29 |
| 6.3 Bestemmingen .....              | 29 |
| 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... | 30 |
| 7.1 Exploitatie .....               | 30 |
| 8 OVERLEG EN INSPRAAK .....         | 30 |
| 8.1 Vooroverleg .....               | 30 |
| 8.2 Zienswijzen .....               | 30 |

#### **Bijlagen:**

- |                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï | d.d. 28-02-2014 |
| 2. Verkennend bodemonderzoek              | d.d. maart 2014 |
| 3. Archeologisch onderzoek                | d.d. maart 2014 |
| 4. Quicksan flora en fauna                | d.d. 02-03-2014 |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voormalige gemeentehuis van de gemeente Goudriaan aan de Raadhuisstraat is al geruime tijd niet meer in gebruik. De huidige eigenaar van het gebouw heeft het voornemen het bestaande gebouw te slopen en op deze plaats een woningbouwontwikkeling te realiseren. Verschillende plannen zijn inmiddels bedacht. De meeste bouwplannen zijn vanwege de huidige markt onverkoopbaar gebleken. In overleg met de lokale makelaar is nu besloten woning te realiseren voor het starterssegment. Door architectenburo Bikker is er een plan ontworpen voor 5 starters-rijwoningen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk het vigerende bestemmingsplan te wijzigen. Aan de gemeente Molenwaard is verzocht medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De gemeente heeft 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 langs aan de Raadhuisstraat 1 te Goudriaan

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Goudriaan, sectie D, nummer 235.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door de openbare gronstrook langs de Zuidzijde.

Aan de zuid- en westzijde wordt het gebied begrensd door de Raadhuisstraat en aan de oostzijde voor de Burgemeester van Slijpestraat. Het plangebied is geheel gelegen in het woongebied en wordt omringt door burgerwoningen.



afbeelding 1, kadastrale kaart

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het perceel Raadhuisstraat 1 heeft de bestemming:

- Woongebied;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie - 1

En de functieaanduiding:

- Kantoor;

Het voorgenomen bouwplan om 5 rijwoningen te realiseren kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming, omdat de geplande woningen niet passen binnen het opgenomen bouwvlak.

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 Goudriaan is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt centraal in de Alblasserwaard, langs de Graafstroom. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door de samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

De locatie Raadhuisstraat 1 is kadastraal bekend gemeente Goudriaan, sectie D, nummer 235 en heeft een oppervlakte van circa 700 m<sup>2</sup>.

### 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 Goudriaan in de 13e en 14e eeuw als lintbebouwing ontstaan langs natuurlijke waterloop de Goudriaan. Vanaf de stroomruggen langs de Goudriaan werden haaks op deze stroomruggen sloten gegraven. Ook ging men over tot de aanleg van min of meer parallel aan de riviertjes gelegen voor- en achterweteringen en kaden. Deze kaden dienden onder meer om wateroverlast vanuit het achterliggende nog onontgonnen veengebied te voorkomen. De gronden die het dichtst bij de woningen lagen werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw en hennepeteelt, de daarachter gelegen gronden als weiland en hooiland.

Het dorp Goudriaan kenmerkt zich oorspronkelijk door een eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug of de kerk. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de tweede wereldoorlog een grote groei heeft gekend. Na de tweede wereldoorlog heeft er aan beide zijde van de Goudriaan uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. De laatste uitbreiding betreft het project Goudplevier en is recentelijk opgeleverd.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Zuidzijde, ter plaatse van de naoorlogse uitbreiding aan de zuidzijde van de Goudriaan.

#### 2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied is rondom gelegen langs de openbare weg. Parkeren vindt haaks op de straat plaats rondom het plangebied. Het gebouw is via een voetpad bereikbaar.

#### 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 weteringen 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 is er in de directe omgeving, ten noorden van het plangebied, oppervlaktewater aanwezig.

#### 2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met het voormalige gemeentehuis. De locatie is omringd met parkeerplaatsen en openbaar groen.

## 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

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). Het Barro is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

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

#### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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



#### Toetsing en conclusie

1. Er is sprake van regionale behoefte. Voor de regionale behoefte wordt uitgegaan van de WoningBehoeftesRaming (WBR 2010) van de provincie Zuid-Holland. De geplande aantallen passen binnen het gemeentelijke programma en overschrijden de gemeentelijke raming niet (zie paragraaf Provinciaal beleid).
2. De locatie is een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

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

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

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

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

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

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

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 herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie binnen de kern Goudriaan naar vijf rijwoningen 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 een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van vervangende nieuwbouw van een kantoorfunctie binnen bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma is in regionaal verband afgestemd. In

de regio is een jaarlijkse toevoeging van circa 350 nieuwe woningen nodig. Hierdoor is het in overeenstemming met de woonvisie.

### 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 Goudriaan aangeduid als woonkern.

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

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

#### 3.3.2 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 Goudriaan 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 Goudriaan zijn Traditionele en Moderne Burgerij. Het tamelijk traditionele plan sluit hierbij aan.

#### *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

Goudriaan is 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 de 5 woning aan het uitgangspunt om niet te worden afgestemd. Ook blijft de jaarlijkse planning binnen de gestelde groeigrens van 0,7% per jaar. Ondanks dat regionale afstemming niet is vereist is het plan kort besproken in het regio overleg:

*“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 Structuurvisie Graafstroom

De voormalige gemeente Graafstroom heeft de 'Structuurvisie Graafstroom' opgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het 'pact van Bleskensgraaf'. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'.

Ten aanzien van Goudriaan wordt gesproken over de nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Uitbreiding buiten de bebouwingscontour is in principe niet wenselijk.

Ten aanzien van bedrijvigheid zet de gemeente in haar structuurvisie in om de bedrijven te faciliteren in hun ruimtebehoefte op de bestaande bedrijventerreinen. Hinderlijke bedrijven uit de kernen en linten moeten waar mogelijk worden verplaatst. De vrijkomende locaties kunnen dan worden ingevuld door lichte bedrijvigheid of wonen.

#### 3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

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

Er wordt voorrang gegeven aan plannen met een maatschappelijke urgentie. Dit plan wordt gebouwd op de locatie van het voormalige raadhuis in Goudriaan. Dit raadhuis is al lang niet meer in gebruik en een andere functie is er niet voor gevonden. Het is maatschappelijk gewenst dat de locatie ingevuld wordt. Kleinschalige woningbouw is een gewenste ontwikkeling. Dit plan past binnen het lokale woonbeleid.

### 3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskernen” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het perceel Raadhuisstraat 1 heeft de bestemming:

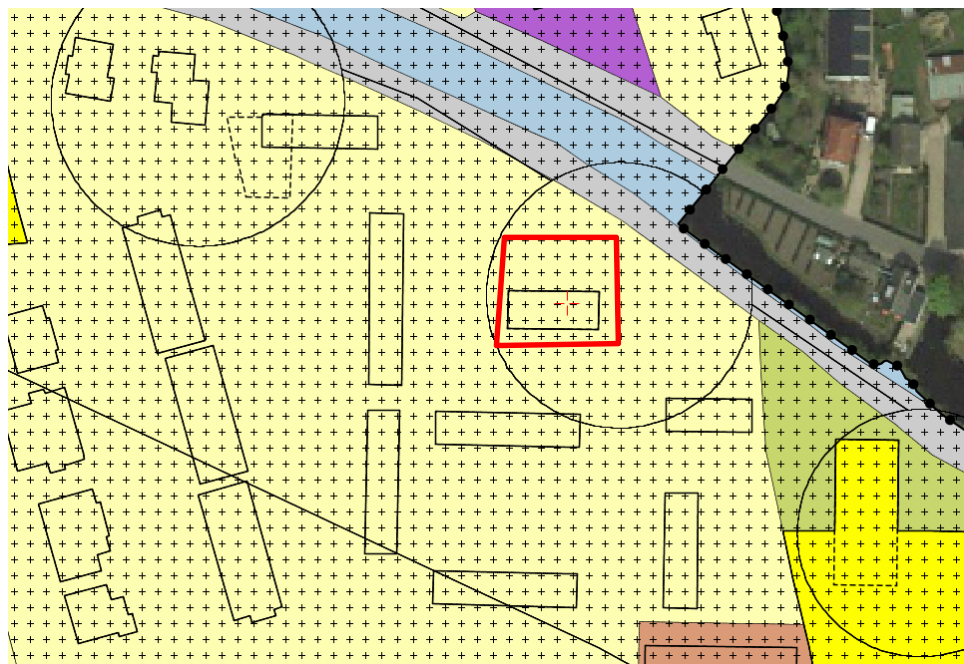
- Woongebied;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie - 1

En de functieaanduiding:

- Kantoor;



Afbeelding 2: verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het voorgenomen bouwplan om 5 rijwoningen te realiseren kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming, omdat de geplande woningen niet passen binnen het opgenomen bouwvlak.

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

Het voormalige raadhuis in Goudriaan is al geruime tijd niet meer in gebruik als kantoorruimte. Om te komen tot een nieuwe invulling van de locatie zijn er al diverse woningbouwplannen ontwikkeld. Deze plannen met o.a. appartementen zijn vanwege de marktomstandigheden en andere concurrerende ontwikkeling in het dorp niet haalbaar gebleken. Om de afzetmogelijkheden in kaart te brengen is er door een lokale makelaar een marktonderzoek uitgevoerd. Uit dit marktonderzoek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan reguliere grondgebonden starterswoningen.

Door Architectenburo Bikker B.V. is vervolgens een plan ontworpen met 5 grondgebonden starterswoningen. De woning zijn gepland met de voorzijde langs de Burgemeester Slijpestraat. Hierdoor komt het nieuwe woonblok 90 graden gedraaid te staan ten opzichte van de bestaande bebouwing. De rijwoningen krijgen een beukmaat van 5,1 meter. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Een goothoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van circa 10 meter.



Afbeelding 3: situatie nieuwbouwplan

De woningen krijgen een ontsluiting aan een stoep langs de voortuinen van de woning en via een stoep tussen de openbare parkeerplaatsen en de tuinen aan de achterzijde van de woningen. Parkeren voor de woningen is opgelost binnen de rondom het bouwplan gelegen openbare parkeerplaatsen.

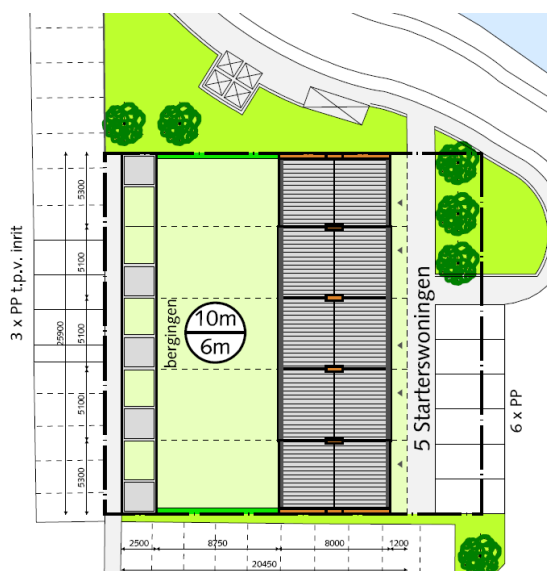


Afbeelding 4: foto bestaande gebouw

## 4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van 5 rijwoningen in het goedkope segment. Voor de parkeerberekening wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 per woningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de CROW-norm (1,1 – 1,9)

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de gehanteerde parkeernorm bedraagt voor de vijf woningen ( $1,8 \times 5$ ) 9 parkeerplaatsen. Er worden 6 parkeerplaatsen aan de Burgemeester van Slijpestraat gerealiseerd. De overige 3 parkeerplaatsen zijn voorzien aan de Raadhuisstraat. De aanleg van de paarkeerplaatsen zal worden gerealiseerd gezamenlijk met de door de gemeente geplande herinrichting van het gehele openbaar gebied.



Afbeelding 5: situering te realiseren parkeerplaatsen.

De omliggende straten zijn ingericht als 30-kilometerzone.



### **4.3 Waterhuishouding**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Goudriaan. Hemel- en terreinwater wordt gelijk aan de huidige situatie opgevangen en afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

### **4.4 Motivering medewerking**

- Er wordt een passende invulling gevonden voor de leegstaande kantoorlocatie.
- De geplande woningbouw sluit aan bij 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 kantoorfunctie naar een woonfunctie. Na bestemmingswijziging zullen vijf nieuwe rijwoningen worden gerealiseerd. Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van een nieuw geluidsgevoelig object (5 woningen) en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk.

De locatie is qua wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidszones van de Noordzijde, Zuidzijde, Raadhuisstraat en Burgemeester van Slijpestraat.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai 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 wegverkeerslawaaai uitgevoerd voor de realisatie van 5 woningen aan de Zuidzijde (locatie “Voormalig Raadhuis Goudriaan”) te Goudriaan.*

*Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai te bepalen in het kader van het Bouwbesluit.*

*Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:*

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Zuidzijde ten hoogste 57 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Noordzijde ten hoogste 43 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- *Zowel de Zuidzijde als Noordzijde 30 km/h wegen zijn en derhalve van rechtswege geen geluidzone hebben en in het kader van de ruimtelijke ordening niet worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeft derhalve ook geen hogere waarde procedure gevolgd te worden;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting (L<sub>cum</sub>\*) ten gevolge van wegverkeerslawaaai bedraagt maximaal 57 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- *Aan de noordzijde van woning 1 wordt een geluidscherm met een hoogte van 1,80 meter gerealiseerd, waardoor de woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel en buitenruimte en daarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

*Vanuit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen op deze locatie..”*

#### **Conclusie:**

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaai geen belemmeringen zijn voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging. Om het bouwplan mogelijk te maken zal een hogere waarden procedure moeten worden gevolgd.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning zal een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidswering van de gevels en toetsing aan de wettelijke eisen uit het bouwbesluit.

## 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 van vijf woningen voorzien. Omdat er in de omgeving van het plangebied sprake is van een gemengd gebied, zal er gekeken moeten worden naar de invloed van omliggende bedrijven.

Het plangebied is gelegen binnen de naoorlogse uitbreidingswijk in Goudriaan. Het plangebied wordt omsloten door burgerwoningen. Aan de zuidrand van de woonwijk is een dorps huis genaamd de Multistee gelegen. De afstand van dit gebout tot het plangebied bedraagt circa 60 meter. Voor een dorps huis zijn binnen de VNG-publicatie richtafstanden (welke de richtafstanden geeft voor geur, stof, geluid en gevaar) opgenomen onder de noemer buurthuis. De grootste richtafstand, zijnde geluid, bedraagt 30 meter. Er wordt dus voldaan aan de gestelde richtafstand. Voor het plangebied kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

De nieuwe woningen zullen geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten.

Kortom, als gevolg van het bouwplan, worden nabij gelegen bedrijven / instellingen niet (verder) in hun 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 kantoorbestemming voor woningen. 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 terrein het volgende worden geconcludeerd:*

- Zintuiglijk blijkt de bodem plaatselijk puinbestanddelen en kooldeeltjes te bevatten. De bodemopbouw op het terrein is sterk wisselend van volledig zand tot kleiig en zandig kleiig. In boring I is zaagsel aangetroffen vanaf I tot ca. 1.7 m-mv aangetroffen. Op de vermoedelijke locatie (nabij noordwesthoek pand) van de voormalige ondergrondse olietank zijn een groot aantal extra boringen uitgevoerd. Hierbij is geen tank aangetroffen en in geen enkele boring is een olieverontreiniging waargenomen;*
- De puin- en kooldeeltjeshoudende zandig kleiige bovengrond ter plaatse van de boringen 2, 5, 6 en 7 is licht verontreinigd met lood, kwik, zink, cadmium, PAK en PCB. De verhogingen, die nagenoeg standaard voorkomen op vergelijkbare percelen aan oude lintbebouwingszones, zijn deels te relateren aan de aangetroffen bijmengingen. Deze verhogingen vormen geen belemmering voor de bestemming wonen;*
- In de kleiige ondergrond zijn lood, zink, kwik, koper, nikkel en PAK in gehalten boven de AW 2000 aangetroffen;*
- De ondergrond op het terreindeel waarvan aangenomen wordt dat daar een ondergrondse tank heeft gelegen, is zintuiglijk en analytisch schoon voor olie;*
- In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor.*

*Aanbevelingen.*

*Bij herontwikkeling van het onroerend goed dient men qua kosten rekening te houden met het gegeven dat eventueel overtollige bovengrond bij afvoer naar elders beschouwd dient te worden als Klasse Industrie grond (op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit).*

*Daarnaast dient men qua kosten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse olietank en de aanwezigheid van bodemvreemde materialen (zoals aangetroffen houtzaagsel bij boring 1).*

*De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemming wonen en derhalve evenmin voor de aanvraag van een bouwvergunning.”*

### Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Het voorgenomen bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Wel dient met de gestelde aandachtspunten rekening te worden gehouden.

## 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.

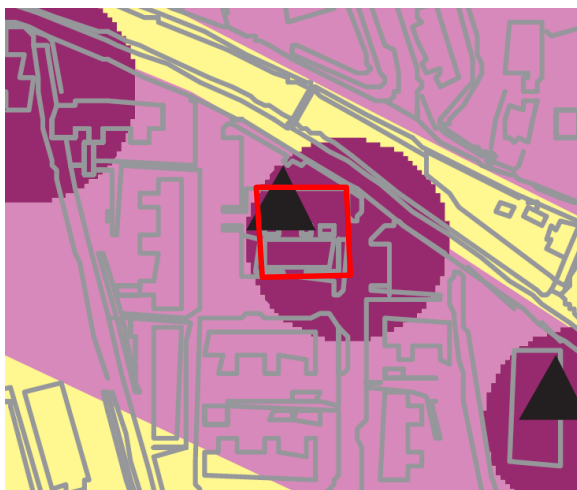
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet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



Abbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

Er een zeer hoge waarde is toegekend voor wat betreft de archeologische verwachting. De locatie heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 30m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het voorliggende bouwplan is sprake van de realisatie van 5 woningen met een totaal oppervlak van circa 210m<sup>2</sup>. Hierbij is er in het bouwplan sprake van vervangende nieuwbouw. Het voormalige kantoor, wat nog zal moeten worden gesloopt staat deels op de locatie van de geplande nieuwbouw. Omdat de bodemverstoring groter is dan de onderzoeksgrens is het noodzakelijk een verkennend Archeologisch onderzoek uit te voeren. Aan De Steekproef is gevraagd dit onderzoek uit te voeren. De conclusies van het onderzoek van De Steekproef luiden:

*“In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een middelhoge tot zeer hoge kans op bewoningsresten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd nabij het maaiveld en een lage kans op bewoningsresten uit eerdere perioden. De zeer hoge kans op resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt met name voor het noordwestelijke deel van het plangebied waarop tot aan het begin van de negentiende eeuw bebouwing stond.*

*Om het gespecificeerd archeologische verwachtingsmodel te toetsen zijn in het plangebied acht boringen geplaatst.*

*Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de diepere ondergrond van het plangebied uit veen bestaat dat op het oostelijke deel wordt afgedekt door (venige) klei. Op het westelijke deel van het plangebied is de situatie aanmerkelijk complexer; hier is op het veen een dik pakket grof zand aanwezig waarin tot op anderhalve meter beneden het maaiveld oranje baksteen is aangetroffen. Het zand kan zowel een ophogingspakket zijn dat is aangebracht voorafgaande aan een historische bouwfase als een pakket dat is aangebracht na de sloop van historische bebouwing. In één boring lijkt een plaggenpakket aanwezig te zijn. Ook hierin komt oranje baksteenpuin voor.*

*Al met al geven de resultaten van het booronderzoek voldoende aanleiding om er vanuit te gaan dat hier nog behoudenswaardige resten van een mogelijk middeleeuwse huisplaats aanwezig zijn. Vooralsnog zijn de aangetroffen verschijnselen onvoldoende om het KNA-onderdeel Waardestelling in dit rapport nader uit te werken.*

*Hiertoe is een proefsleuvenonderzoek nodig. Een dergelijk proefsleuvenonderzoek is echter pas nodig indien op het noordwestelijke deel van het plangebied (ten westen van de in Figuur 6 weergegeven rode lijn) dieper moet worden gegraven dan een halve meter beneden het maaiveld. In overleg met de bevoegde overheid kan er eventueel toe worden besloten om voor de bouwwerkzaamheden in deze*

*zone benodigde graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. In beide gevallen dient het onderzoek te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf volgens een daarvoor op te stellen Programma van Eisen (PvE). Wij wijzen er verder op dat in alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Molenwaard conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.”*

Uit het onderzoek komt naar voren dat het noodzakelijk is nader onderzoek uit te voeren om de Waardestelling van het plangebied nader te kunnen uitwerken. In overleg is gekozen dit onderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding tijdens de uitvoeringswerkzaamheden voor grondwerk.

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. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zal er een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 1 worden opgenomen. Tijdens de werkzaamheden zullen de grondwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden.



## 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 Goudriaan is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

Om de gevolgen van het bouwplan voor het waterhuishoudkundige werken in kaart te brengen is er een digitale watertoets uitgevoerd.

### Nieuwbouweffecten

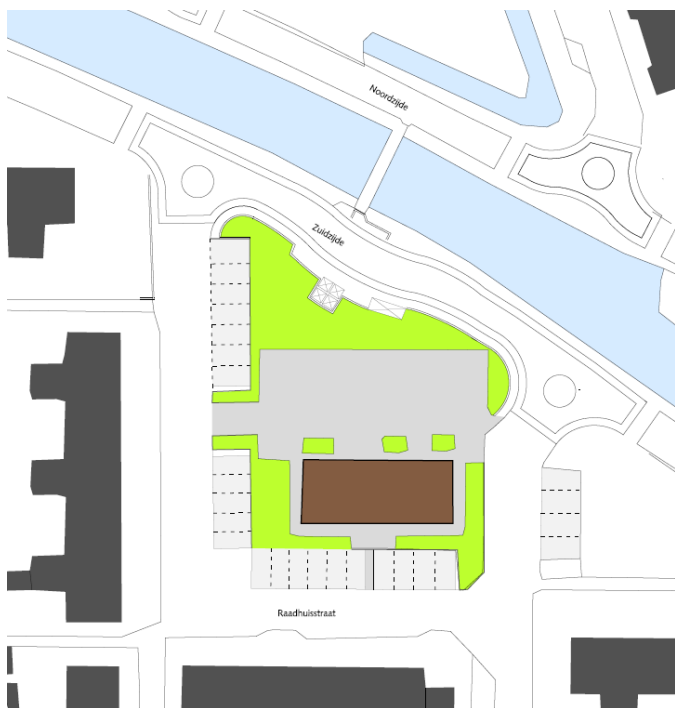
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om 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 500m<sup>2</sup>.

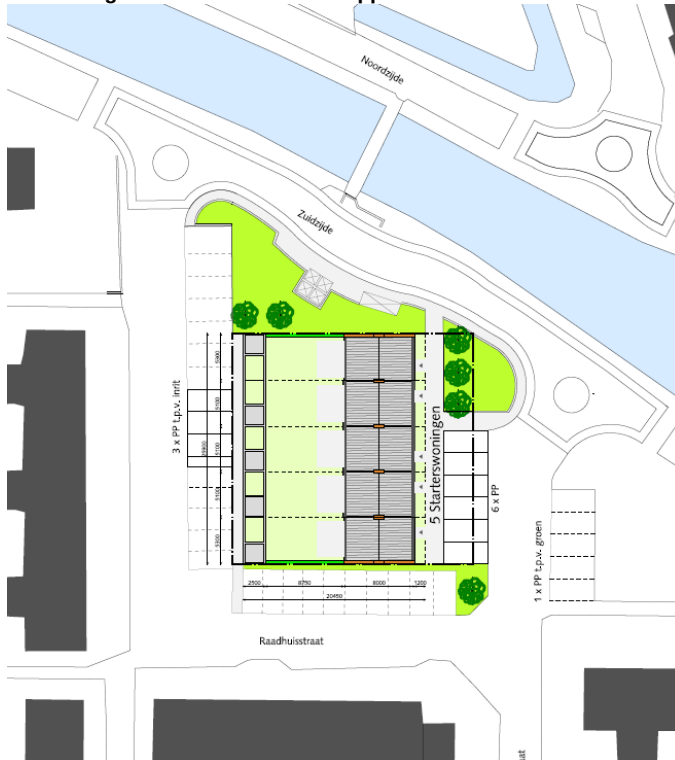
Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>.

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd en verhard met erfverharding.





Afbeelding 7: verhard / bebouwd oppervlak bestaande situatie



Afbeelding 8: verhard / bebouwd oppervlakte toekomstige situatie

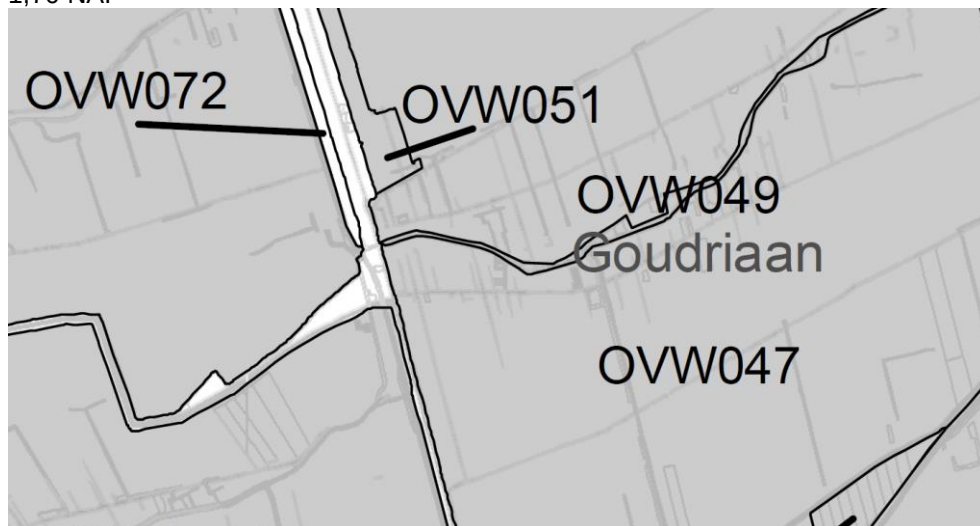
In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een voormalig raadhuis. Daaromheen verharding en groen. In de toekomstige situatie is er sprake van bebouwing in de vorm van de woningen en de bergingen en verharding in de vorm van terrassen en wandelpaden. In de onderstaande tabel is aangegeven de verhoudingen van bebouwd, verhard en onverhard terrein.

|                  | Huidige situatie | Nieuwe situatie | Saldo |
|------------------|------------------|-----------------|-------|
| <b>Bebouwd</b>   | 147              | 237             | +90   |
| <b>Verhard</b>   | 409              | 253             | -156  |
| <b>Onverhard</b> | 141              | 207             | +66   |

Door de planontwikkeling is er dus sprake van een geringe afname in het verhard oppervlak, hierdoor is geen sprake van compensatieplicht. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

### Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied van de Overwaard, gebied OVW047. Dit peilgebied heeft een minimum peil van -1,80 NAP en een maximumpeil van -1,70 NAP



Afbeelding 9: Peilgebiedenkaart Vijfheerenlanden



Afbeelding 10: legger wateren WSRL

Zoals op de legger wateren is te zien zijn er binnen het plangebied geen watergangen gelegen.

### Waterkering

Het plangebied is gelegen langs, naar buiten de beschermingszone van de regionale waterkering.

### 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 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**

De huidige ontsluitingen van het perceel blijft ongewijzigd.

### **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 is binnen de kern zijn de omliggende wegen 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 in de stedelijke kern van Lexmond en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 5 rijwoningen. Ter vervanging van het bestaande kantoorgebouw. Om de invloed van het bouwvoornemen op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er aan bureau Eco-line gevraagd een ecologische quickscan uit te voeren. De conclusie van deze quickscan luidt:

*“Er zijn in, of bij het gebouw géén sporen aangetroffen die duiden op gebruik door beschermde dieren, en er zijn geen planten aanwezig die aandacht vragen in het kader van de Flora- en Faunawetgeving.*

*In de zomer kunnen vleermuizen in de spouwmuren voorkomen, en/of vogels broeden in de schoorsteenpijpen. Dat kan met dit onderzoek niet worden uitgesloten.*

### Aanbeveling

*Omdat in deze tijd van het jaar geen volledig onderzoek uitgevoerd kan worden is voor-zichtigheid geboden\*.*

*Het verdient aanbeveling om in de winter te slopen omdat dan de kans op aanwezigheid van vleermuizen zeer klein is.*

*NB Bij sloop in het zomerhalfjaar is nader, soortgericht vleermuisonderzoek geboden.*

*\* Vanuit de algemene zorgplicht ten aanzien van wilde fauna dient bij de sloop rekening te worden gehouden met mogelijk toch voorkomende dieren. Verplaatsing van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd..”*

### **Conclusie**

Indien de sloopwerkzaamheden van het gebouw plaatsvinden in het winterseizoen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de flora en fauna. Indien de sloopwerkzaamheden in de zomer plaats vinden zal voorafgaand aan deze werkzaamheden een nader onderzoek naar vleermuizen moeten worden uitgevoerd en eventueel voorafgaand aan de werkzaamheden een ontheffing worden aangevraagd.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met deze voorschriften 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 met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

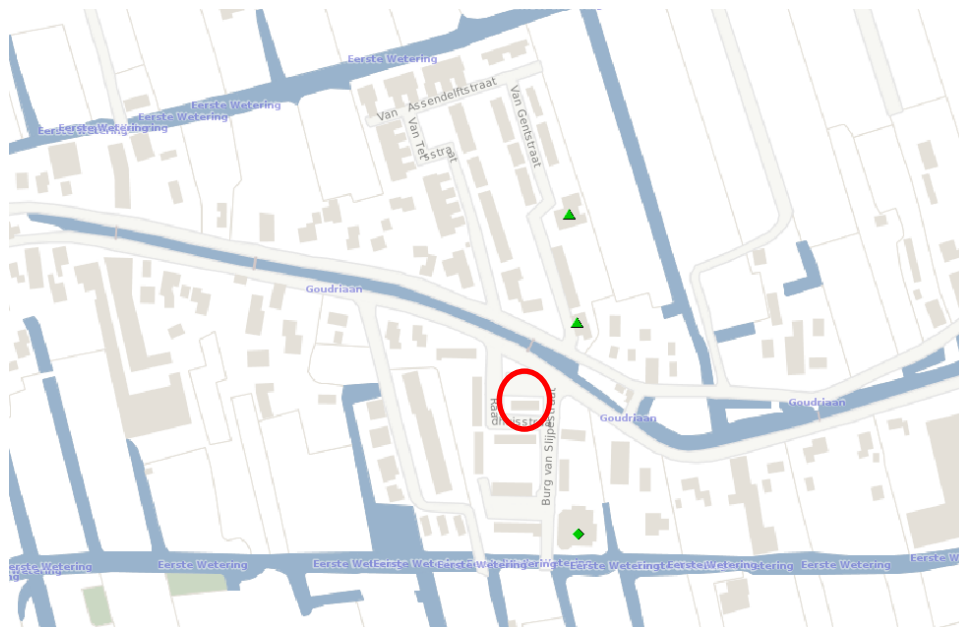
Onderhavig plan betreft de realisatie van vijf woningen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit 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 Riscokaart 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<sup>-6</sup> per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup>/jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10<sup>-6</sup>/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<sup>-5</sup>/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 routering 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 bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Raadhuisstraat 1” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

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

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

### 6.3 Bestemmingen

#### Woongebied

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

- maximale goothoogte;

#### 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 wordt het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 17 april voor 4 weken in vooroverleg gegaan. Gedurende deze periode zijn geen overlegreacties ingediend.

### 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. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.