

Toelichting

**Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Schoonhovenseveer
31-33'**



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Schoonhovenseveer 31-33'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPschoovensevr31AMS-VG01

Projectnummer:
620510

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
05-09-2017

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.1.1 Aanleiding	6
1.1.2 Plangebied	6
1.1.3 Belang	7
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2 Huidige status / gebruik	10
2.2 Nieuwe situatie	12
2.2.1 Plan	12
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	14
2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit	15
3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Conclusie	17
4 Sectorale aspecten	18
4.1 Watertoets	18
4.2 Geluid (Wegverkeerslawaa)	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven- en milieuhinder	20
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Kabels en leidingen	22
4.7 Ecologie	22
4.8 Bodem	23
4.9 Archeologie	23
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	25
5.1 Inleiding	25

5.2 Systematiek van de regels	25
5.3 Bestemmingen	25
5.4 Aanduidingen	26
6 Verantwoording beleidskader.....	27
6.1 Rijksbeleid	27
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	27
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	27
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	28
6.2 Provinciaal beleid.....	29
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	29
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	32
6.3 Regionaal beleid	33
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	33
6.3.2 Regionale Woonvisie	33
6.4 Gemeentelijk beleid	35
6.4.1 Structuurplan Liesveld	35
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	35
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	35
6.4.4 Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'	36
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	36
6.5 Conclusie	37
7 Verantwoording sectorale aspecten	38
7.1 Watertoets	38
7.1.1 Beleidskader	38
7.1.2 Onderzoek	40
7.1.3 Conclusie.....	43
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaai).....	44
7.2.1 Beleidskader	44
7.2.2 Onderzoek	44
7.2.3 Conclusie.....	45
7.3 Luchtkwaliteit	46
7.3.1 Beleidskader	46
7.3.2 Onderzoek	46
7.3.3 Conclusie.....	46
7.4 Bedrijven en milieuhinder	47
7.4.1 Beleidskader	47
7.4.2 Onderzoek	47
7.4.3 Conclusie.....	49
7.5 Externe veiligheid	50

7.5.1 Beleidskader	50
7.5.2 Onderzoek	50
7.5.3 Conclusie	54
7.6 Kabels en leidingen	55
7.6.1 Beleidskader	55
7.6.2 Onderzoek	55
7.6.3 Conclusie	55
7.7 Ecologie	56
7.7.1 Beleidskader	56
7.7.2 Onderzoek	56
7.7.3 Conclusie	58
7.8 Bodem	59
7.8.1 Beleidskader	59
7.8.2 Onderzoek	59
7.8.3 Conclusie	60
7.9 Archeologie	61
7.9.1 Beleidskader	61
7.9.2 Onderzoek	62
7.9.3 Conclusie	63

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Architektenburo Bikker BV	1268-O-01	10-05-2017
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20161208-9- 14222	08-12-2016
3	Verkennd + aanvullend bodemonderzoek	IDDS	07129517/RHA /rap1	09-04-2008
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1124/v2	23-03-2017
5	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2016/353/r	22-12-2016
6	Archeologisch bureauonderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4240	07-12-2016
7	Onderzoek Externe veiligheid	DGMR	M.2016.1318.00. R001/v2	13-02-2017
8	Verantwoording gebruik P&R-terrein	Waterschap Rivierenland	Dhr. K.J. Boer	21-02-2017
9	Schetsontwerp tuinrichting	Architektenburo Bikker BV	1268-O-T-01	13-03-2017
10	Overlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	2017017076	20-04-2017
11	Overlegreactie Rijkswaterstaat	Rijkswaterstaat	-	09-05-2017
12	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenwaard	620510	12-07-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De percelen Schoonhovenseveer 31-33 zijn jarenlang in gebruik geweest als kantoorlocatie. Het kantoorpand staat thans leeg en heeft geruime tijd te koop gestaan. De echtgenote van de initiatiefnemer verleent thans met haar zorgteam (organisatie ZorgSaam) palliatieve en terminale zorg. De echtgenote van de initiatiefnemer wil dergelijke zorg graag in haar eigen leefomgeving verlenen. De initiatiefnemer heeft het kantoorpand recent gekocht en is voornemens het pand te herontwikkelen tot multifunctionele zorgaccommodatie. De accommodatie bestaat uit zes zorgeenheden voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg op de begane grond, een theetuin of lunchroom met VVV-opstappunt in het souterrain en een bedrijfswoning met kantoor voor de initiatiefnemer op de bovenste verdieping. De naastgelegen loods zal worden gesaneerd en in ruil daarvoor wordt een nieuw bijgebouw/berging gerealiseerd voor gecombineerd gebruik (voornamelijk privédoeleinden).

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013) en 'Dijkverzwaren Liesveld' (vastgesteld op 2 juli 2013). Het kantoorpand heeft de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Kantoor' is het niet toegestaan om zorgeenheden, een theetuin/ lunchroom en/of een bedrijfswoning te realiseren.

Op 16 september 2016 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie (d.d. 6 december 2016, zaaknummer 620510) heeft de gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente Molenwaard stelt hierbij de volgende voorwaarden:

- Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden;
- Het perceel en het pand dienen landschappelijk te worden ingepast;
- Er dienen voldoende duurzaamheidsmaatregelen te worden getroffen in en op het pand;
- Er dient een financiële onderbouwing te worden overlegd, alvorens de planologische procedure wordt gestart.

1.1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Schoonhovenseveer ten noorden van het bedrijventerrein Gelkenes. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de Lek en de dijk (Schoonhovenseveer). Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de toerit ten behoeve van de veerdienst tussen Schoonhoven en Groot-Ammers. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Schoonhovenseveer 29. Het plangebied is kadastraal bekend als perceel 511, sectie E, Groot-Ammers.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed. In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn leegstaande kantoorpanden niet wenselijk voor de gemeente Molenwaard. Middels het onderhavige plan krijgt het leegstaande kantoorpand een passende nieuwe functie waarmee instandhouding van het karakteristieke pand gewaarborgd is. Tevens zijn de beoogde nieuwe functies van het pand van grote waarde voor de (Molenwaardse) samenleving. Het onderhavige plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Kantoor;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -2;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed;

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.

Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 2 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Kantoor;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -2;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed;

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. De huidige bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd' met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1'. Wat betreft de theetuin/lunchroom worden specifieke regels opgenomen. Het voormalige kantoorpand wordt inpandig verbouwd tot multifunctionele zorgaccommodatie. De naastgelegen vervallen loods wordt gesaneerd en het buiten-terrein wordt passend heringericht en in goede staat van onderhoud teruggebracht.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Zederik bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

- De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.
- Het waterschap Rivierenland heeft per mail een overlegreactie ingediend. De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De overlegreactie is toegevoegd in de bijlage.
- Rijkswaterstaat heeft een schriftelijke overlegreactie ingediend. De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De overlegreactie is toegevoegd in de bijlage.
- De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft per mail een advies ingediend. Naar aanleiding daarvan is het plan d.d. 17 mei 2017 mondeling besproken met de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland heeft het plan met de genomen maatregelen (o.a. luchtventilatie en de dove gevel) beoordeeld en akkoord bevonden.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben van 1 juni 2017 t/m 14 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij één zienswijze kenbaar is gemaakt. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen is de zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. Rijkswaterstaat heeft per mail aangegeven dat hun vooroverlegreactie naar volledige tevredenheid is verwerkt en geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het onderhavige plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Groot-Ammers is gelegen in het noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek. Groot-Ammers wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1042. Groot-Ammers dankt haar naam aan het veenriviertje wat uitmondde in de Lek en waarlangs Groot-Ammers is ontstaan. (Ammers betekend waterloop). Groot-Ammers en omgeving stond onder invloed van de heren van Liesvelt, welke bestuurde vanuit slot Liesvelt, wat een van de grootste en sterkste kastelen van Nederland was. Tussen 1300 en 1400 werd de boezem uitgegraven. Deze waterloop mondde via een sluis uit in de Lek, en speelt (nog steeds) een belangrijke rol in de beheersing van het waterpeil in de Alblasserwaard, hoewel de sluis buiten gebruik is genomen. Aan deze boezem staan een viertal poldermolens. Rond 1900 was er in Groot-Ammers veel handel in kaas. De kaas werd in de Alblasserwaardse polder geproduceerd, en in Groot-Ammers verhandeld, getuige de kaaspakhuizen in het dorp. Om de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog op te kunnen vangen is het dorp aanzienlijk uitgebreid. Met de uitbreiding van het dorp heeft ook de industrie in Groot-Ammers zich aanzienlijk uitgebreid. Door de groter groeiende bedrijven uit de kern ontstond ook de behoefte aan een bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein Gelkenes, gelegen tussen Groot-Ammers en Nieuwpoort voorzag in deze behoefte. Het plangebied is gelegen ten noorden van het bedrijfsterrein Gelkenes. Langs de Schoonhovenseveer ziet men afwisselend woningen en bedrijfs- en kantoorpanden. Het voormalige kantoorpand ter plaatse van het plangebied betreft vanuit beeldkwaliteitsoogpunt een markant pand in relatie tot de overige bebouwing langs de Schoonhovenseveer.

2.1.2 Huidige status / gebruik

De percelen Schoonhovenseveer 31-33 zijn jarenlang in gebruik geweest als kantoorlocatie. Het kantoorpand staat thans leeg. Naast het kantoorpand is een vervallen loods gelegen met een oppervlakte van circa 100 m². Het totale plangebied is in de huidige situatie volledig bebouwd en/of verhard.



Afbeelding 2: Bestaande kantoorpand



Afbeelding 3: Naastgelegen vervallen loods



Afbeelding 4: Bestaande achterterrein/parkeerplaatsen

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De echtgenote van de initiatiefnemer verleent thans met haar zorgteam (organisatie ZorgSaam) palliatieve en terminale zorg. De echtgenote van de initiatiefnemer wil dergelijke zorg graag in haar eigen leefomgeving verlenen. De initiatiefnemer is voornemens het pand te herontwikkelen tot multifunctionele zorgaccommodatie. Het voorgenomen herontwikkelingsplan is per verdieping uitgewerkt.

Begane grond

Op de begane grond (middelste bouwlaag) is men voornemens zes zorgeenheden te realiseren voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg op de begane grond. De zes zorgeenheden betreffen één gezamenlijke zorgaccommodatie.

Souterrain

Het souterrain (onderste bouwlaag) krijgt in de nieuwe situatie meerdere functies. Ten eerste wordt in het souterrain een gezamenlijke dagbestedingsruimte en keuken ten behoeve van de zorgverlening gerealiseerd. De keuken zal tevens worden gebruikt ten behoeve van een theetuin/lunchroom. De theetuin/lunchroom is, naast de bewoners van de zorgeenheden, bedoeld voor recreatieve bezoekers, fietsers- en wandelaars, van de Alblasserwaard (o.a. koffie uitventen aan wachters van de pont). De theetuin/lunchroom fungeert tevens als VVV-opstappunt van een bestaande TOP-locatie. De theetuin/lunchroom wordt voorzien van een terras op het achterterrein aan de Lek. De theetuin/lunchroom zal een kleinschalig karakter houden (géén restaurant) in verband met de zorgaccommodatie op de begane grond. Het gehele buitenterrein zal verhard blijven (gebakken steentjes), maar wordt groen ingericht. De huidige loods, ter grootte van circa 100 m², naast het kantoorpand zal worden gesloopt en in ruil daarvoor wil men een bijgebouw/ berging realiseren ter grootte van circa 100 m². Het bijgebouw wordt gebruikt voor diverse doeleinden (voornamelijk privédoeleinden van de initiatiefnemer).

Bovenverdieping

Op de bovenverdieping wordt de bedrijfswoning voor de initiatiefnemer gerealiseerd. Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg (24-uurs aanwezigheid van een verzorgende). Op de bovenverdieping wordt tevens een kantoorruimte gerealiseerd voor het adviesbureau van de initiatiefnemer. De toegang van de bedrijfswoning en het kantoor wordt gerealiseerd middels een trappenhuis op de begane grond.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers delen gezien de toekomstige zorgfunctie de wens van de gemeente Molenwaard om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Het pand wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. Het dak van het pand is in 2008 volledig geïsoleerd en vernieuwd. De ramen worden voorzien van op zijn minst dubbelglas. Daarbij is men voornemens duurzame energiebronnen toe te passen. Er zullen zonnepanelen, een warmtepomp en zonneboilers geplaatst worden. Tenslotte wordt een hout-vergassingskachel geplaatst om zo duurzaam mogelijk te ondernemen.



Afbeelding 5: Schets voorgevel



Afbeelding 6: Schets achtergevel



Afbeelding 7: Schets rechter zijgevel

De bovenstaande schetsbeelden zijn reeds positief beoordeeld door de Welstandscommissie van de gemeente Molenwaard.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De percelen Schoonhovenseveer 31-33 te Groot-Ammers worden thans aan de achterzijde ontsloten op de N216. De bestaande inrit aan de achterzijde vervalt (maakt plaats voor terras). Aan de Schoonhovenseveer wordt ter plaatse van de garage/berging een nieuwe inrit gerealiseerd. Via de N216, of door gebruik te maken van de veerdienst, de provinciale weg N210 kan men de A15, A27 of A16 bereiken.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317.

Bedrijfswoning

Het onderhavige plan gaat enerzijds uit van de realisatie van een bedrijfswoning (appartement). Uitgaande van het type 'koop, etage, duur' liggend in het buitengebied van Groot-Ammers in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Deze parkeerbehoefte wordt opgelost aan de achterzijde. Aan de achterzijde liggen thans vier parkeerplaatsen welke in de nieuwe situatie ongewijzigd blijven. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De initiatiefnemer is voornemens hun auto's in het bijgebouw te parkeren. Parkeerplaatsen in bijgebouwen/ garages worden echter normaliter niet meegeteld, omdat lang niet zeker is dat deze ook als zodanig gebruikt wordt.

Zorgaccommodatie

De zorgaccommodatie voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg kan worden geschaard onder de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. De bewoners van de zorgeenheden zullen geen auto meer hebben. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (waarvan 60% voor bezoekers). In totaal worden 6 zorgeenheden gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt grotendeels opgelost middels de twee resterende parkeerplaatsen aan de achterzijde. Verder zijn aan de voorzijde van het pand twee openbare parkeerplaatsen gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Theetuin/Lunchroom

In de CROW-publicatie staat geen specifieke parkeernorm voor een theetuin/lunchroom. Gezien het kleinschalige karakter en gezien de theetuin/lunchroom voornamelijk is gericht op fietsers en wandelaars is voor de vaststelling van de parkeernorm uitgegaan van de minimale parkeernorm voor de categorie 'café/ bar/cafetaria'. Voor deze categorie geldt een minimale parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Het volledige souterrain heeft een totale brutovloeroppervlak van 350 m², waarvan circa 200 m² zal worden gebruikt voor de theetuin/lunchroom. Hiermee komt de totale parkeerbehoefte op 10 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt opgelost ter plaatse van het nabijgelegen P&R-terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn (zie bijlage). Het P&R-terrein is juist voor deze doeleinden gerealiseerd.

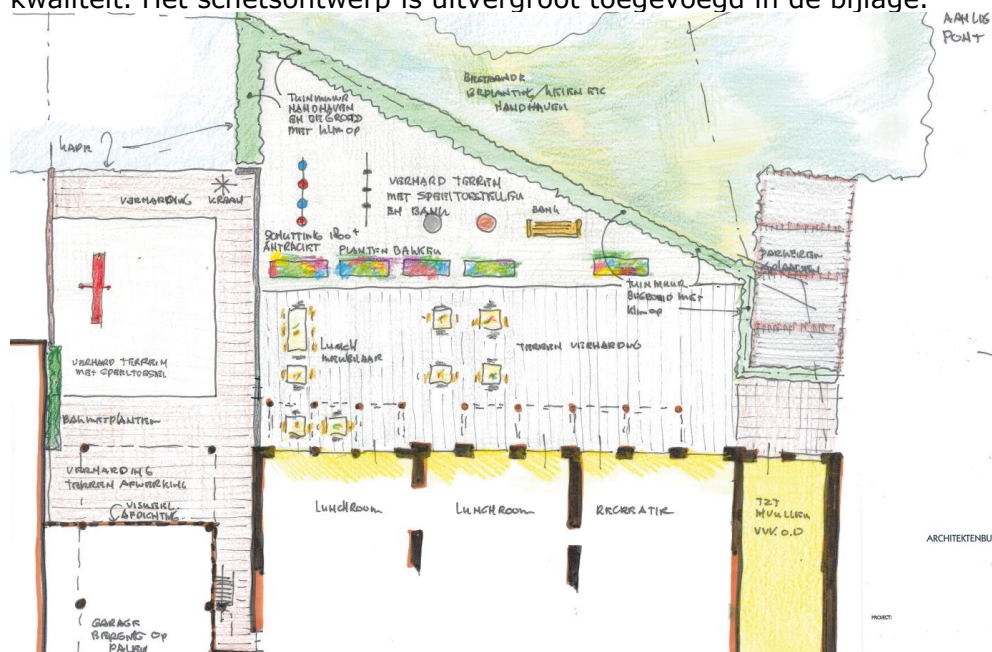
2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Molenwaards Kookboek

De gemeenteraad van Molenwaard heeft recent een ruimtelijk kwaliteitskader vastgesteld: 'het Molenwaards Kookboek'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het onderhavige plan kan in het kader van de theetuin/ lunchroom worden geschaard onder het recept '*Uitbreiding recreatieve verbindingen*'. Het onderhavige plan sluit expliciet aan de inpassingsmaatregel: '*Zorg voor voldoende rust- en terrasmogelijkheden aan de route, van een picknickbank in het open veld waar men de eigen versnapering nuttig tot een horecapunt in het lint waar de ook de e-bike kan worden opgeladen, de blaas kan worden gelegeerd en de band kan worden opgepompt.*' Gezien de ligging van het plangebied nabij de veerdienst, één van de entrees van de regio Alblasserwaard, is het onderhavige plangebied een zeer geschikte locatie voor een dergelijke recreatieve/toeristische functie. De theetuin/ lunchroom zal tevens dienen als VVV-opstappunt. Het onderhavige plan sluit perfect aan bij het recept '*Uitbreiding recreatieve verbindingen*'.

Landschappelijke inpassing

Het onderhavige plangebied is gelegen in een stukje buitendijks dijklint aan de overzijde van het bedrijfsterrein Gelkenes. Het gebied heeft een overwegend industrieel karakter. Het voormalige kantoorpand ter plaatse van het plangebied betreft echter een beeldbepalend pand in de omgeving. Vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt is het daarom wenselijk dat de uitstraling van het pand behouden blijft en het terrein op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingericht. Het onderhavige plan betreft een inpandige verbouwing van een kantoorpand. Het pand wordt in goede staat van onderhoud gebracht waarmee instandhouding van het waardevolle pand gewaarborgd is. De naastgelegen woningen in het dijklint zijn evenals het onderhavige pand direct tegen de Schoonhovenseveer gelegen. Deze woningen hebben in tegenstelling tot het onderhavige plangebied een groen achtererf. Het plangebied is in de huidige situatie volledig bebouwd/verhard en heeft een versteende uitstraling. In de nieuwe situatie wordt het gehele achterterrein bestraat middels hardgebakken steentjes en groen ingericht middels plantenbakken etc., waarmee de versteende uitstraling wordt weggenomen. Het nieuwe bijgebouw/berging wordt passend in het dijklint direct aan weg gerealiseerd. Hiermee is sprake van een passende landschappelijke inpassing van het pand en het buitenterrein en daarmee van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het schetsontwerp is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Abbeelding 8: Schetsontwerp inrichting tuin

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van slechts één woning binnen een bestaand voormalig kantoorpand. De betreffende woning is voor eigen gebruik. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het onderhavige plan betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Het terrein is jarenlang gebruikt als kantoorlocatie. Het kantoorpand staat echter al geruime tijd leeg. In de huidige markt is echter weinig vraag naar bestaande kantoorlocaties. Gezien er de laatste jaren geen enkele interesse is geweest om het pand weer als kantoor te gaan gebruiken en zeker gezien de landelijke leegstand van kantoorvastgoed is het niet de verwachting dat dit binnen afzienbare termijn alsnog gaat gebeuren. Om langdurige leegstand van het kantoorpand te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven. De beoogde multifunctionele zorgaccommodatie in combinatie met de theetuin/lunchroom is passend in het gebied en betreft een toegevoegde waarde voor de (Molenwaardse) samenleving en een impuls aan de regionale recreatieve en toeristische sector.

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn leegstaande kantoorpanden niet wenselijk. Middels het onderhavige plan krijgt het pand een nieuwe passende functie. Het plan betreft hoofdzakelijk een in pandige verbouwing (binnen bestaande bebouwingscontouren). De beeldbepalende uitstraling van het pand blijft gehandhaafd. Het terrein is in de huidige situatie volledig verhard. De bestaande vervallen loods wordt gesaneerd en het buitenterrein aan de Lekzijde wordt groen ingericht (o.a. terras). Het huidige pand wordt in een goede staat van onderhoud teruggebracht. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt (verdere) verpaupering van het kantoorpand, de loods en het buitenterrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde kantoorlocaties niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de nieuwe invulling van een bestaande kantoorlocatie. De nieuw invulling van het pand, een multifunctionele zorgaccommodatie in combinatie met theetuin/lunchroom is passend in het gebied, betreft een toegevoegde waarde voor de (Molenwaardse) samenleving en draagt bij aan de wenselijke versterking van het recreatieve en toeristische karakter van de regio Alblasserwaard. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid. De bedrijfs-woning is voor eigen gebruik. Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg (24-uurs aanwezigheid van een verzorgende). Op basis hiervan is geen sprake van concurrentie nabijgelegen woningbouwplannen. Voor de toevoeging van één wooneenheid is regionale afstemming niet noodzakelijk. De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurplan Liesveld, het MeerjarenPerspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013) en 'Dijkverzwaren Liesveld' (vastgesteld op 2 juli 2013). Het kantoorpand heeft de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Kantoor' is het niet toegestaan om zorgeenheden, een theetuin/lunchroom en/of een bedrijfswoning te realiseren.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Ja	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20161208-9-14222). Het plangebied is gelegen binnen het boezemgebied van de Lek (buitendijks). Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De waterhuishouding (kwantiteit) buitendijks valt onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Het plangebied is in de bestaande situatie volledig verhard. Het onderhavige plan betreft hoofdzakelijk een inpandige verbouwing van het bestaande kantoorpand. Uitsluitend wordt de bestaande loods ter grootte van circa 100 m² gesaneerd en in ruil daarvoor wordt een nieuw bijgebouw/berging met een gezamenlijk oppervlak van circa 100 m² teruggebouwd. Het nieuwe bouwwerk wordt verder van de oever van de Lek gerealiseerd dan de bestaande loods. Het buitenterrein aan de achterzijde van het pand wordt bestraat en groen ingericht (o.a. terras). Het onderhavige plan zorgt niet voor een toename aan verharding. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan besproken met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft aangegeven akkoord te zijn met de inpandige verbouwing/functiewijziging van het bestaande kantoorpand. Voor de sloop en nieuwbouw van de loods dient goedkeuring te worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat. Dit dient te worden meegenomen bij de aanvraag van de watervergunning bij het Waterschap Rivierenland.

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van de Lek en ziet toe op een veilige en vlotte doorstroming van het scheepvaartverkeer en draagt zorg voor het waarborgen van het functioneren van de vaarweg nu en in de toekomst. Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient rekening gehouden te worden met de vrijwaringzone (Wro art. 4.3, Barro 2.1.2). Voor de Lek geldt een vrijwaringszone van 25 meter. In het kader van de bescherming van het rivierbed wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast wordt ter plaatse van de vrijwaringszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' opgenomen.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op de Lek. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe bedrijfswoning, de zorgeenheden en de theetuin/lunchroom worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermings- en buitenbeschermingszone van de primaire waterkering, de Lek. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestaande loods gesaneerd en wordt een nieuw bijgebouw/berging teruggebouwd. Hiermee is sprake van bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden dient daarom een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De watervergunning is reeds ingediend.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermings- en buitenbeschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone dijk - 1' en 'vrijwaringszone dijk - 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming te beperken.

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï)

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een twee geluidsgevoelige objecten (een bedrijfswoning en een zorgaccommodatie). In het kader van de Wgh is hiermee het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM II) uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De zuidgevel van de woningen als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende geluidbelasting op de bedrijfs- en zorgwoning ten gevolge van het Schoonhovenseveer en de Veerstoep ten hoogste respectievelijk 50 en 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Veersedijk, Ambachtsweg en de N216 ten hoogste respectievelijk 40, 32 en 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Door het toepassen van een sluisconstructie en het aanbrengen van een geluidsabsorberend plafond kan de hoofdentree in de voor het resterende deel dove zuidgevel gerealiseerd worden;*
- *Ten plaatse van de achtergevel voor zowel de bedrijfswoning als de zorgwoning een geluidluwe gevel aanwezig is waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Ten gevolge van de geluidsbelasting afkomstig van de omliggende wegen dienen maatregelen te worden getroffen. De zuidgevel van de woningen dient als dove gevel te worden uitgevoerd. Door het toepassen van een sluisconstructie en het aanbrengen van een geluidsabsorberend plafond kan de hoofdentree in de voor het resterende deel dove zuidgevel gerealiseerd worden. Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden industrielawaai dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. 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 het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft enerzijds de toevoeging van twee nieuwe milieugevoelige functies (bedrijfswoning en een zorgaccommodatie). Het plangebied is gelegen in een geluidszone van een gezonde industrie-terrein. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis van de toetsing kan worden geconcludeerd dat voor zowel de betonmortelcentrale als de milieuzones A en B niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 100 meter voor de betonmortelcentrale, 50 meter voor de milieucategorie 3.2 en 30 meter voor de milieucategorie 3.1. Aan de gecorrigeerde richtafstanden wordt voldaan. Bovendien zijn op kortere afstand van de betonmortelcentrale en het bedrijfsterrein Gelkenes reeds hindergevoelige functies gelegen (wonen) welke de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven bepalen.

Het onderhavige plan betreft anderzijds de toevoeging van twee milieubelastende functies (theetuin/lunchroom en zorgaccommodatie). In het souterrain van het pand wordt een theetuin/lunchroom gerealiseerd. Op de begane grond worden een zorgaccommodatie gerealiseerd voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg.

In de nieuwe situatie mag ter plaatse uitsluitend een theetuin/lunchroom worden uitgeoefend. Een theetuin/lunchroom kan worden geschaard onder de milieucategorie 1. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. De zorgaccommodatie kan gezien het kleinschalige karakter worden geschaard onder de categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (milieucategorie 1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is de woning Schoonhovenseveer 29. De afstand van het onderhavige pand tot deze burgerwoning bedraagt 10,3 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven in het pand niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Bovendien zal in de nieuwe situatie tussen het pand en de woning een bijgebouw/berging worden gerealiseerd welke tevens een geluidswerende functie heeft.

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Het onderzoek naar externe veiligheid is uitgevoerd door DGMR uit Arnhem. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende vier risicobronnen geïnventariseerd:

- *PGS15 opslag op het terrein van Akzo Nobel Decorative Coatings;*

- *Koelinstallatie Koelcentrum Zederik;*
- *Transport van geklasseerde stoffen over de Lek;*
- *Transport van geklasseerde stoffen over de N216.*

Deze risicobronnen leiden geen van alle tot een overschrijding van de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico in de planlocatie.'

Kortom, voor alle risicobronnen wordt aan de wettelijke grenswaarden voor het plaatsgebonden risico voldaan en het groepsrisico is ruimschoots lager dan de oriëntatiewaarde (= richtwaarde).

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich ten zuiden van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten zuiden van het plangebied is Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. gevestigd, een bedrijf dat zich hoofdzakelijk bezighoudt met vervaardiging van verf, lak, vernis en mastiek (Rapportbeschrijving 10149 – Akzo Nobel Decorative Coatings B.V.). Voor het bedrijf geldt een PR 10^{-6} per jaar contour van 50 meter. Daarnaast is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer de afstand tot de grens van het invloedsgebied minder dan 300 meter bedraagt. Het plangebied is gelegen op 46 meter van het invloedsgebied van de inrichting, waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Het onderhavige plan is beoordeeld door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio adviseert aangezien een deel van de gebruikers verminderd zelfredzaam bij de inrichting van het pand rekening te houden met de risicobron Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. Bij een incident bij Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. kunnen toxische gassen vrijkomen. De gebruikers van het pand dienen daarom gedurende een langere tijd veilig in het pand te kunnen verblijven.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met een eventueel incident bij Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. Het pand wordt o.a. voorzien van een dove gevel (dichte kozijnen) aan de voorzijde, een automatische luchtventilatie en driedubbelglas. De gebruikers van het pand kunnen daarmee voor langere tijd in het pand verblijven zonder inname van toxische gassen. Verder is bij de inrichting van het pand rekening gehouden met vluchtroutes waarbij verminderd zelfredzame gebruikers middels een ziekenhuis bed het pand kunnen verlaten. Het onderhavige plan is op 17 mei 2017 besproken en akkoord bevonden door de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid geeft aan dat gezien de maatregelen het groepsrisico voldoende is verantwoord.

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N216. Van de N216 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de N216 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Gezien de bevolkingsdichtheid ter plaatse erg laag is, kan worden gesteld dat het groepsrisico nihil en daarmee voldoende aanvaardbaar is. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

Voor het segment Lek (vanaf Lekkanaal tot Nieuwe Maas) geldt een vrijwaringszone van 25 meter aan weersijden van de vaarweg. Het pand Schoonhovenseveer 31-33 is gelegen op meer dan 25 meter vanaf de vaarweg. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid geeft aan dat indien het pand buiten de vrijwaringszone valt er geen aanvullende maatregelen (zoals brandwerende gevels) noodzakelijk zijn om de gebruikers te beschermen tegen een mogelijke plasbrand op de rivier de Lek. De risicobron de rivier de Lek is tevens besproken met de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat het groepsrisico wat betreft de risicobron de rivier de Lek aanvaardbaar is.

Advies veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Op 17 mei 2017 is het onderhavige plan mondeling besproken met de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat de belangrijkste risicobronnen ten opzichte van het onderhavige plan Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. en de rivier de Lek zijn. De veiligheidsregio heeft het onderhavige plan, de inrichting van het pand, beoordeeld en akkoord bevonden. Wat betreft het groepsrisico maakt het bevoegd gezag de eindbeslissing of dat zij bepaalde risico's acceptabel vindt. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert dat het groepsrisico van alle risicobronnen voldoende verantwoord is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Ecologie

Het onderhavige plan betreft een inpandige verbouwing van een voormalig kantoorpand, de sloop van een naastgelegen loods en de nieuwbouw van een bijgebouw/berging. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. De beoogde ingrepen leiden aannemelijk niet tot aantasting van beschermde rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de planlocatie gedurende de beoogde werkzaamheden. De vegetatie is mogelijk geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels. De overige erfinrichting wordt mogelijk incidenteel betreden door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot de aantasting van gebieden en beschermde natuurwaarden (vast rust- en verblijfplaatsen van zwaarder en strikt beschermde soorten (Ffwet; tabel 2 & 3)). Gedurende het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op rugstreeppad, algemene broedvogels en vleermuizen optreden. Door het toepassen van de juiste maatregelen kunnen effecten worden voorkomen. De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vormen dan ook geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

De herontwikkeling van een kantoorpand naar een maatschappelijke of zorgfunctie en de sloop van een loods ten behoeve van te realiseren garage op het perceel aan de Schoonhovenseveer 31 te Groot-Ammers is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie tevens onderzoek gedaan naar de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de natuurwaarden. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De planlocatie maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen onderdeel uit van een Natura2000 gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Van externe werking is geen sprake.'

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen wanneer wordt voldaan aan de gestelde aanbevelingen.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige kantoorpand naar een multifunctionele zorgaccommodatie met theetuin/lunchroom en bedrijfswoning. Om aan te tonen dat de bodem geschikt is om op te wonen is ten behoeve van de perceeloverdracht in 2008 door IDDS B.V. uit Katwijk een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *'Ons inziens zijn er geen risico's voor de bestemming wonen met tuin.'*

In het onderhavige plan wordt uitsluitend het voormalige kantoorpand gerevitaliseerd voor nieuw gebruik. Het buitenterrein wordt plaatselijk verhoogd, waardoor men de in het onderzoek beschreven verontreinigingen niet hoeft te roeren voor de uitvoering van het onderhavige plan. Het buitenterrein / tuingedeelte blijft in de nieuwe situatie volledig verhard. Het voorgenomen plan is besproken met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat wanneer het uitsluitend gaat om een inpandige verbouwing (dus geen bouwwerkzaamheden in de tuin, behoudens heipalen) er geen actualiserend bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Als voorwaarde hierbij stelt de omgevingsdienst dat het volledige buitenterrein / tuingedeelte in de nieuwe situatie verhard blijft en er geen speeltoestellen worden gerealiseerd op onverhard terrein. Zoals in paragraaf 2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit staat beschreven blijft het volledige buitenterrein in de nieuwe situatie verhard. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het uitgevoerde bodemonderzoek niet hoeft te worden geactualiseerd en dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Eventuele afvoer van vrijkomende grond van deze locatie dient echter wel voorafgaand gecontroleerd te worden.

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit. Eventuele afvoer van vrijkomende grond van deze locatie dient voorafgaand gecontroleerd te worden.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft hoofdzakelijk een revitalisering/inpandige verbouwing van een voormalig kantoorpand naar een multifunctionele zorgaccommodatie. Hierbij is geen sprake van bouw-, sloop- en/of overige graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm. Tevens wordt ter plaatse van het buitenterrein de bestaande loods ter grootte van circa 100 m² gesaneerd en wordt een bijgebouw/berging ter grootte van circa 100 m² gerealiseerd. Het buitenterrein in de nieuwe situatie volledig verhoogd met een zandlaag van minimaal 30 cm. De huidige loods wordt bovengronds gesloopt. Uitsluitend de betonnen plaat wordt verwijderd die gebruikt is als fundering. Voor de nieuwbouw van

het bijgebouw is tevens geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld. Op basis hiervan is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC Archeoprojecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'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 5.10 van de Erfgoedwet.'

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Schoonhovenseveer 31-33' 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 gebruiks-mogelijkheden 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 'Groot-Ammers, Schoonhovenseveer 31-33' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige 'Groot-Ammers, Schoonhovenseveer 31-33' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld, vastgesteld op 26 maart 2013, en het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld', vastgesteld op 2 juli 2013. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming van de betreffende percelen gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'. De regels van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Schoonhovenseveer 31-33' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Gemengd

De percelen Schoonhovenseveer 31-33' hebben in de nieuwe situatie de bestemming 'Gemengd'. Gronden met de bestemming 'Gemengd' mogen worden gebruikt voor woon-, zorg- en kleinschalige recreatieve/toeristische doeleinden. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' wordt een bouwvlak gelegd met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1'.

Waarde – Archeologie - 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering blijft ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd. Voor de beschermings- en buitenbeschermingszone worden de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – dijk – 1' en 'vrijwaringszone – dijk – 2' opgenomen.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Ter bescherming van de afvoer en doorstroming van het rivierwater blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' ongewijzigd.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding geluidszone - industrie;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 7;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 1;
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient 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).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouw- ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouw- voorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van slechts één woning binnen een bestaand voormalig kantoorpand. De betreffende woning is voor eigen gebruik. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Molenwaard. Het terrein is jarenlang gebruikt als kantoorlocatie. Het kantoorpand staat echter al geruime tijd leeg. In de huidige markt is echter weinig vraag naar bestaande kantoorlocaties. Gezien er de laatste jaren geen enkele interesse is geweest om het pand weer als kantoor te gaan gebruiken en zeker gezien de landelijke leegstand van kantoorvastgoed is het niet de verwachting dat dit binnen afzienbare termijn alsnog gaat gebeuren. Om langdurige leegstand van het kantoorpand te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven. De beoogde multifunctionele zorgaccommodatie in combinatie met de theetuin/lunchroom is passend in het gebied en betreft een toegevoegde waarde voor de (Molenwaardse) samenleving en een impuls aan de regionale recreatieve en toeristische sector. Tenslotte, het huidige kantoorpand betreft een beeldbepalend pand in het gebied. Middels het onderhavige plan krijgt het pand een nieuwe functie en instandhouding van het beeldbepalende pand gewaarborgd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvenscentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

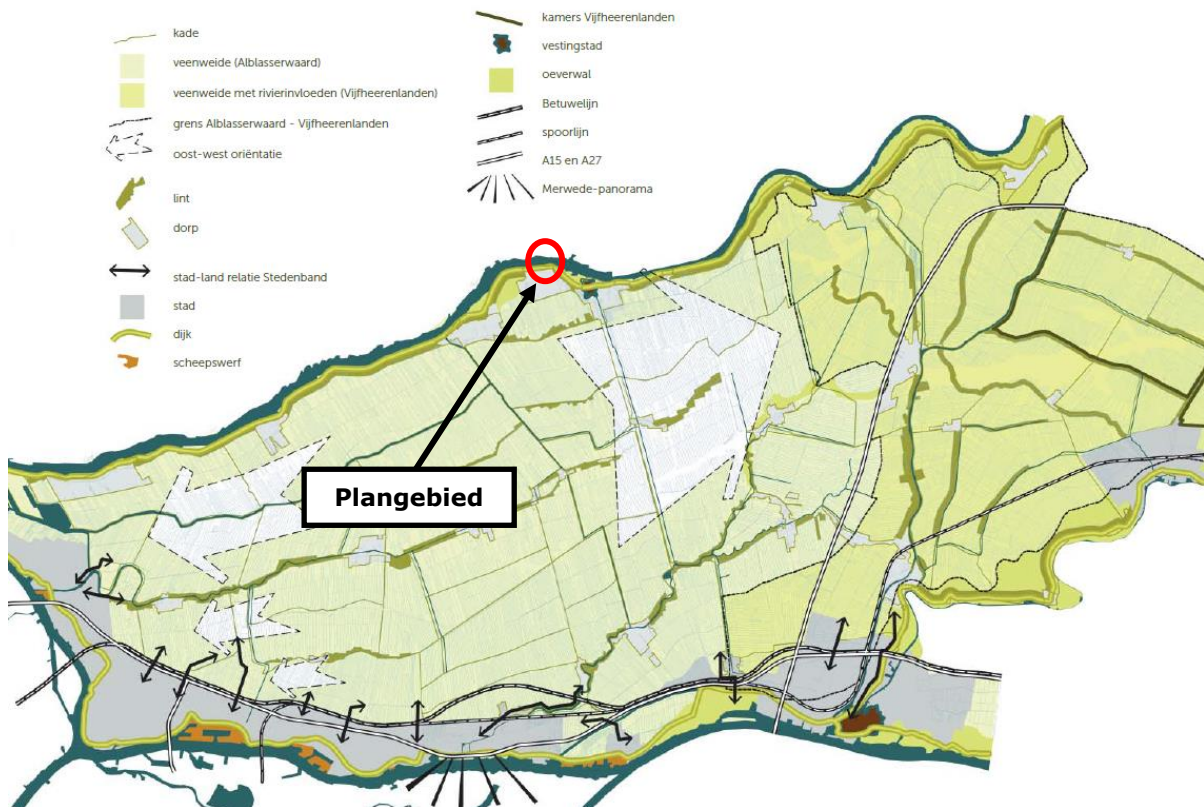
In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn leegstaande kantoorpanden niet wenselijk. Middels het onderhavige plan krijgt het pand een nieuwe passende functie. Het plan betreft hoofdzakelijk een inpandige verbouwing (binnen bestaande bebouwingscontouren). De beeldbepalende uitstraling van het pand blijft gehandhaafd. Het terrein is in de huidige situatie volledig verhard. De bestaande vervallen loods wordt gesaneerd en het buitenterrein aan de Lekzijde wordt groen ingericht (o.a. terras). Het huidige pand wordt in een goede staat van onderhoud teruggebracht. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt (verdere) verpaupering van het kantoorpand, de loods en het buitenterrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Vanuit het oogpunt van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie Zuid-Holland een kwaliteitskaart opgesteld. Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oost-west oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

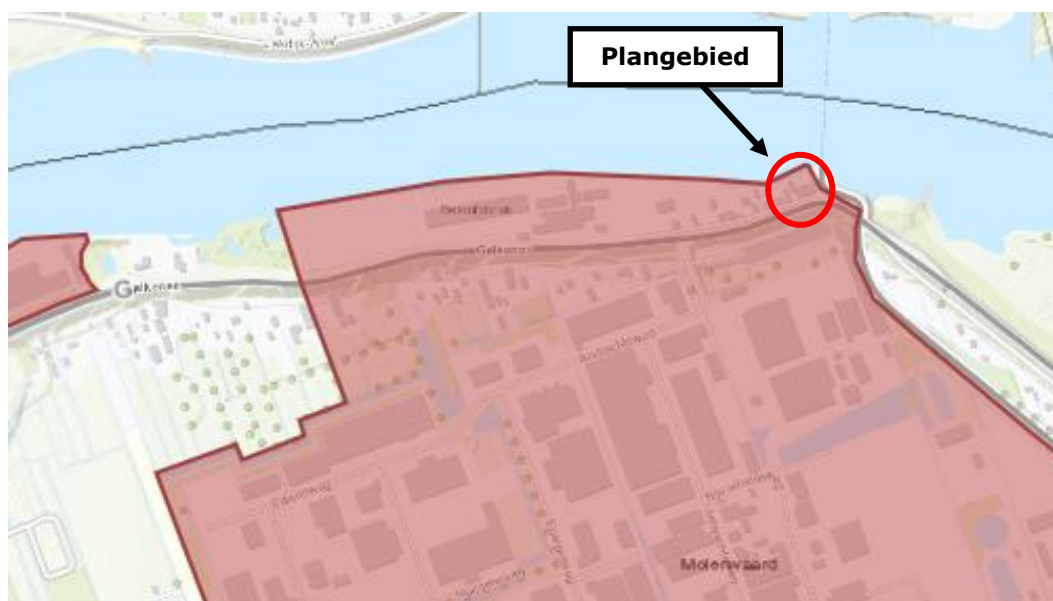
Het plangebied is gelegen aan de dijk van de rivier de Lek, ten noorden van het bedrijventerrein Gelkenes. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat het versteende en het bedrijfsmatige karakter van het plangebied wordt weggenomen. Het huidige kantoorpand wordt in goede staat van onderhoud gebracht, de vervallen schuur wordt vervangen voor een nieuw bijgebouw/berging. Het ontwerp van het bijgebouw is goedgekeurd door de welstandscommissie van de gemeente Molenwaard. Het plan betreft in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit een wenselijke ontwikkeling.



Afbeelding 9: Ambitiebeeld gebiedsprofiel

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.



Afbeelding 10: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het onderhavige plan betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is uitsluitend artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt middels de functiewijziging (verdere) verpaupering van het pand, de naastgelegen loods en het buitenterrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen (paragraaf 6.2.1).

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 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 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 opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde kantoorlocaties niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de nieuwe invulling van een bestaande kantoorlocatie. De nieuwe invulling van het pand, een multifunctionele zorgaccommodatie in combinatie met theetuin/lunchroom is passend in het gebied, betreft een toegevoegde waarde voor de (Molenwaardse) samenleving en draagt bij aan de wenselijke versterking van het recreatieve en toeristische karakter van de regio Alblasserwaard. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 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. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Groot-Ammers is aangeduid als een voorzieningendorp. Groot-Ammers heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

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

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 behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en 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.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.

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

C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid. De bedrijfs-woning is voor eigen gebruik. Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg (24-uurs aanwezigheid van een verzorgende). Op basis hiervan is geen sprake van concurrentie nabijgelegen woningbouwplannen. Voor de toevoeging van één wooneenheid is regionale afstemming niet noodzakelijk. De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurplan Liesveld

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

Het onderhavige plan speelt in op de onderstaande strategische hoofdlijnen van het structuurplan Liesveld:

- Verbreding van de economische structuur met aandacht voor nieuwe woon-werkcombinaties;
- Integrale kwaliteitsverbetering van de rivieroever (versterking van de recreatieve functie van de dijk langs de Lek);
- Versterking van de recreatieve potenties met extensieve vormen van recreatie, verbetering van routestructuren en ontwikkeling van toeristisch-recreatieve knooppunten;
- Vergroting van de leefbaarheid van de kernen door aandacht en inzet van bewoners, bedrijven, organisaties en overheid voor sociale, economische en ruimtelijke zaken.

6.4.2 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 voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. Het onderhavige plan betreft de realisatie van een noodzakelijke bedrijfswoning behorende bij een zorgaccommodatie. De bedrijfswoning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer. Het onderhavige plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente Molenwaard naar woonvormen met zorg aan huis. De bijbehorende bedrijfswoning is noodzakelijk voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 2 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Kantoor;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 2;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed;

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.



Abbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

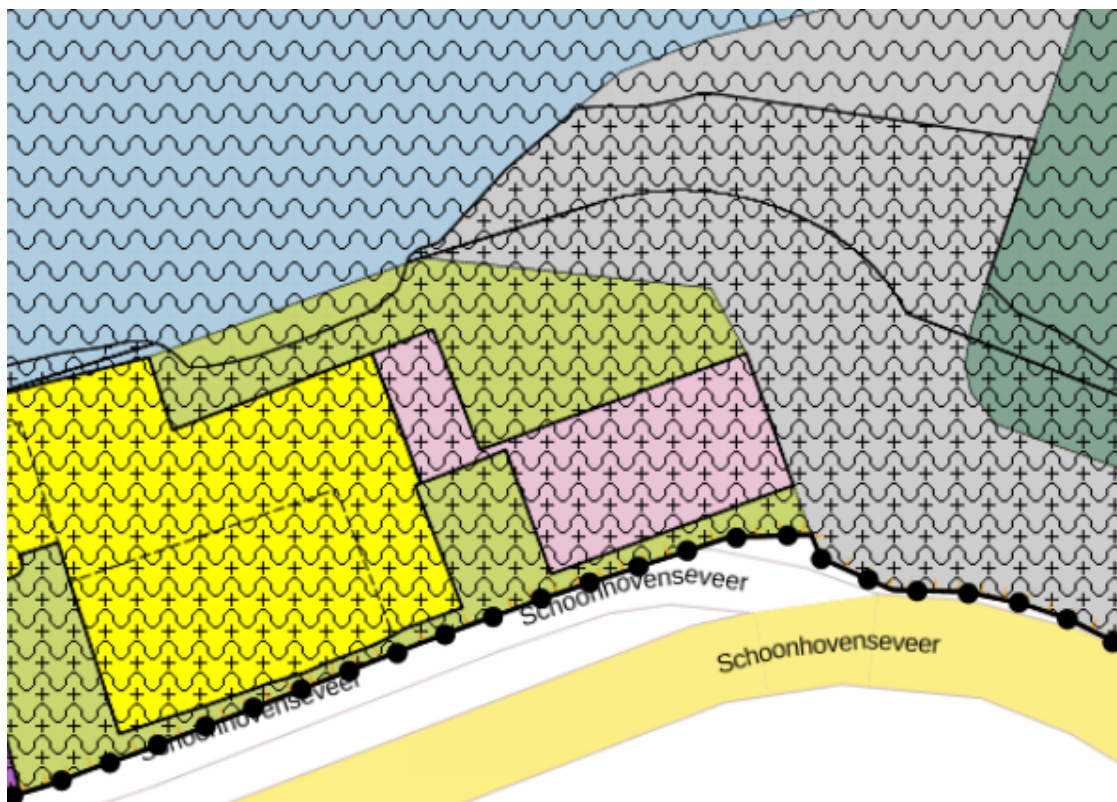
- Kantoor;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 2;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed;

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013) en 'Dijkverzwaren Liesveld' (vastgesteld op 2 juli 2013). Het kantoorpand heeft de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Kantoor' is het niet toegestaan om zorgeenheden, een theetuin/lunchroom en/of een bedrijfswoning te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplannen 'Dijkverzwaren Liesveld' en 'Buitengebied Liesveld'.
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.
- De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De multifunctionele zorgaccommodatie in combinatie met theetuin/lunchroom is passend in het gebied, betreft een toegevoegde waarde voor de (Molenwaardse) samenleving en draagt bij aan de wenselijke versterking van het recreatieve en toeristische karakter van de regio Alblasserwaard.
- Middels het onderhavige plan is bescherming en instandhouding van het beeldbepalende gebouw verzekerd;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 Beleidskader

Het onderhavige plangebied is buitendijks gelegen. Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de Lek en de buitendijkse gebieden en ziet toe op een veilige en ongehinderde afvoer van water. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het waterbeheer.

Beleidslijn grote rivieren (Bgr)

Op buitendijkse gronden is de Beleidslijn grote rivieren (Bgr) van toepassing. De Beleidslijn grote rivieren bestaat uit de beleidsbrief 'Beleidslijn grote rivieren' (17 februari 2006) en de Beleidsregels grote rivieren. De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstelling om:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- Ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

De beleidslijn maakt onderscheid tussen twee afwegingsregimes.

- Het 'stroomvoerend regime'. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven 'riviergebonden' activiteiten zijn toegestaan ('Ja, mits'). Deze activiteiten moeten voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk ('Nee, tenzij').
- Het 'bergend regime'. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar in principe alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden ('Ja, mits').

De Lek en de daarbij behorende buitendijkse gronden vallen onder het stroomvoerend regime. Voor niet-riviergebonden activiteiten in het deel van het rivierbed waar het stroomvoerend regime van toepassing is, geldt een 'nee, tenzij'-toetsingsregime. Nieuwvestiging van niet-riviergebonden activiteiten zijn in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn:

- Een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
- Een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- Een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- Een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie; of:
- Een activiteit die onderdeel uitmaakt van een projectbesluit als bedoeld in de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering door de staatssecretaris wordt gefinancierd.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden.

Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen;
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

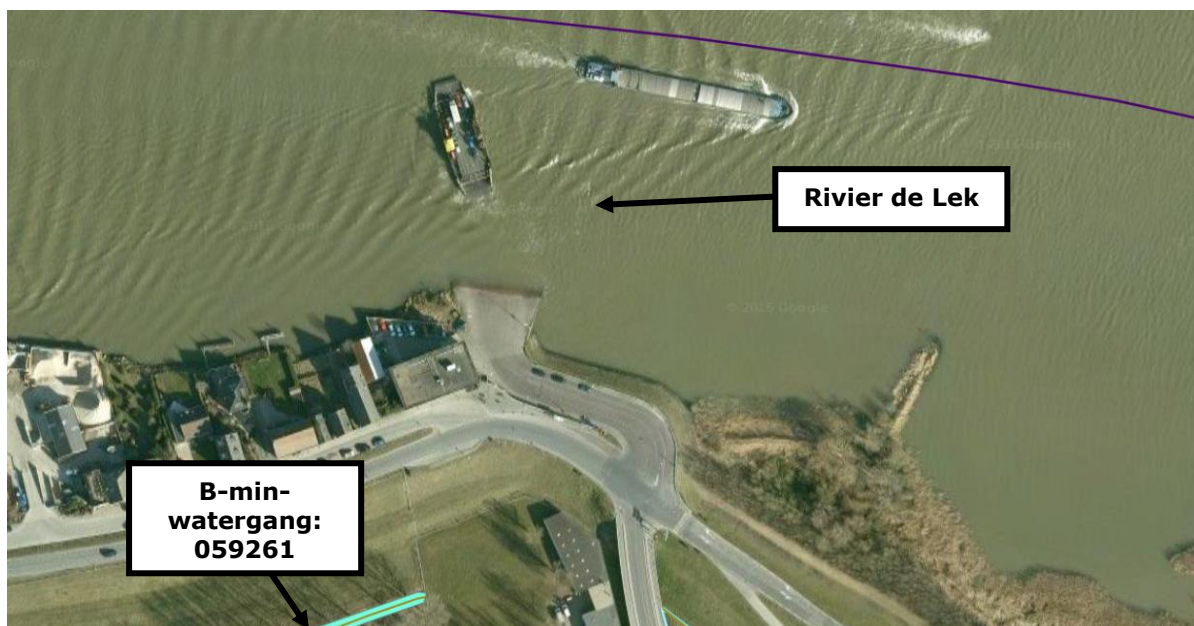
Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van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

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van het bedrijfsterrein Gelkenes. Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Uitsluitend ten zuiden van het plangebied is de B-min watergang 059261 gelegen.



Afbeelding 13: Legger Wateren

In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watgang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watgang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor A- en B-watergangen geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig. Binnen het plangebied zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20161208-9-14222). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het boezemgebied van de Lek (buitendijks). Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De waterhuishouding (kwantiteit) buitendijks valt onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat.

Het plangebied is in de bestaande situatie volledig verhard. Het onderhavige plan betreft hoofdzakelijk een inpandige verbouwing van het bestaande kantoorpand. Uitsluitend wordt de bestaande loods ter grootte van circa 100 m² gesaneerd en in ruil daarvoor wordt een nieuw bijgebouw/berging met een gezamenlijk oppervlak van circa 100 m² teruggebouwd. Het nieuwe bouwwerk wordt verder van de oever van de Lek gerealiseerd dan de bestaande loods. Het buitenterrein aan de achterzijde van het pand wordt bestraat en groen ingericht (o.a. terras). Het onderhavige plan zorgt niet voor een toename aan verharding. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan besproken met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft aangegeven akkoord te zijn met de inpandige verbouwing/functiewijziging van het bestaande kantoorpand. Voor de sloop en nieuwbouw van de loods dient goedkeuring te worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat. Dit dient te worden meegenomen bij de aanvraag van de watervergunning bij het Waterschap Rivierenland.

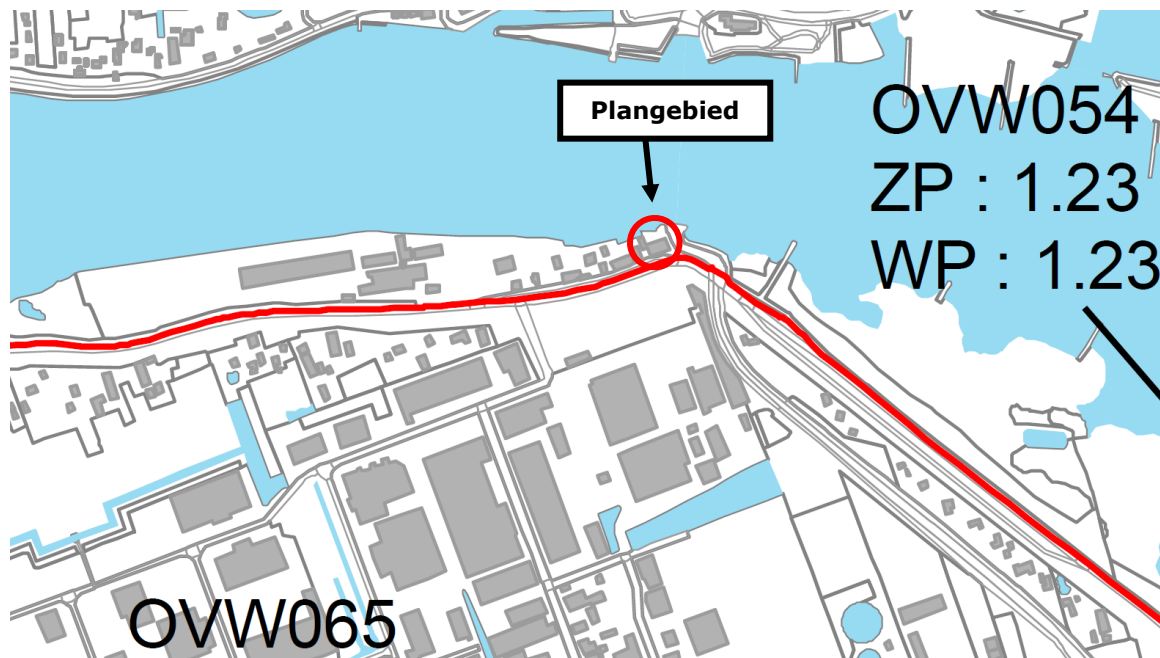
Nautisch beheer

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van de Lek en ziet toe op een veilige en vlotte doorstroming van het scheepvaartverkeer en draagt zorg voor het waarborgen van het functioneren van de vaarweg nu en in de toekomst.

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient rekening gehouden te worden met de vrijwaringzone (Wro art. 4.3, Barro 2.1.2). Voor de Lek geldt een vrijwaringszone van 25 meter. De vrijwaringszone dient in beginsel vrij te blijven van bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat het functioneren van de vaarweg niet in het geding is. Het gebruik van de gronden binnen de vrijwaringszone langs de vaarweg mag geen belemmeringen vormen voor:

- De doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- De zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatie-apparatuur voor de scheepvaart;
- Het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- De toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- Het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

In het kader van de bescherming van het rivierbed wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast wordt ter plaatse van de vrijwaringszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' opgenomen.



Afbeelding 14: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Riolering

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het bij ruimtelijke ontwikkelingen gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Het waterschap Rivierenland hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende algemene aandachtspunten:

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

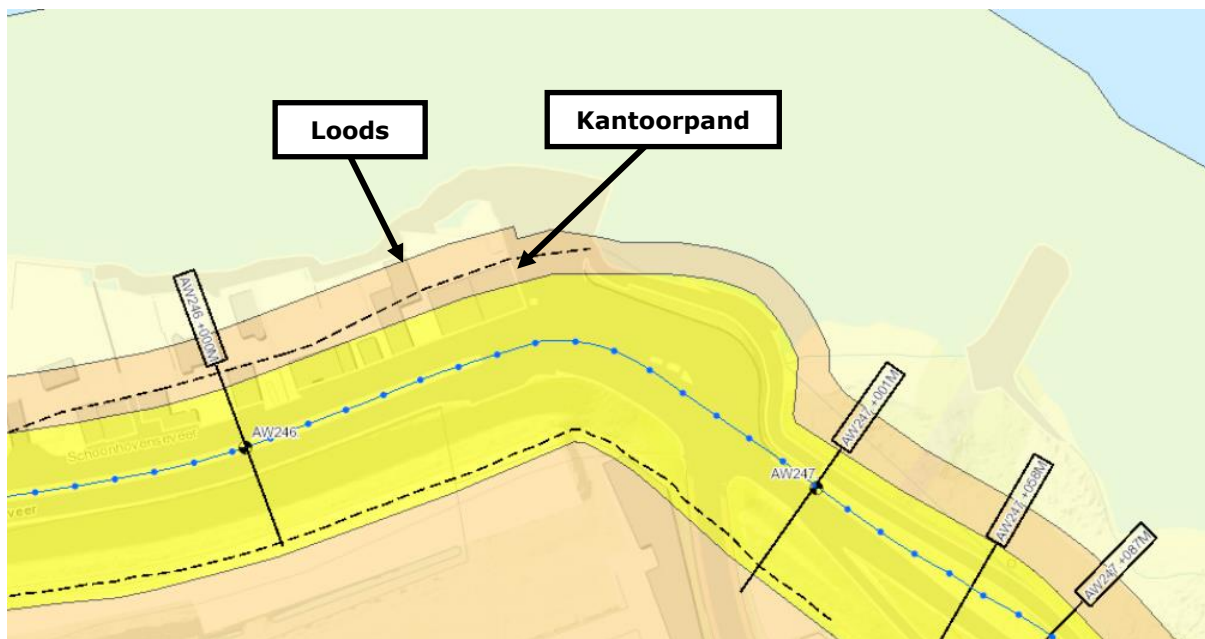
Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op de Lek. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe bedrijfswoning, de zorgenheden en de theetuin/lunchroom worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen; het dwarsprofiel is op te vragen bij het waterschap. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Verweving van functies met de waterkering is niet gewenst.

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermings- en buitenbeschermingszone van de primaire waterkering, de Lek. De Lek en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 15: Primaire waterkering, de Lek

Ter plaatse van het plangebied wordt de bestaande loods gesaneerd en wordt een nieuw bijgebouw/berging teruggebouwd. Hiermee is sprake van bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden dient daarom een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De watervergunning is reeds ingediend.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermings- en buitenbeschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone dijk - 1' en 'vrijwaringszone dijk - 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming te beperken.

Warmtepomp

In het kader van de duurzaamheid wordt op het dak van het pand een warmtepomp-systeem met zonnepanelen geïnstalleerd. Hierbij is geen sprake van een bodemingreep of werkzaamheid welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.1.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

7.2.1 Beleidskader

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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende wegen:

- De Schoonhovenseveer (60 km/h);
- De Veersedijk (60 km/h);
- De Ambachtsweg (50 km/h);
- De N216 (60 km/h).

7.2.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een twee geluidsgevoelige objecten (een bedrijfswoning en een zorgaccommodatie). In het kader van de Wgh is hiermee het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (SRM II) uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *De zuidgevel van de woningen als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende geluidbelasting op de bedrijfs- en zorgwoning ten gevolge van het Schoonhovenseveer en de Veerstoep ten hoogste respectievelijk 50 en 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Veersedijk, Ambachtsweg en de N216 ten hoogste respectievelijk 40, 32 en 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Door het toepassen van een sluisconstructie en het aanbrengen van een geluidsabsorberend plafond kan de hoofdentree in de voor het resterende deel dove zuidgevel gerealiseerd worden;*
- *Ten plaatse van de achtergevel voor zowel de bedrijfswoning als de zorgwoning een geluidluwe gevel aanwezig is waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 en 4.2 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

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

7.2.3 Conclusie

Ten gevolge van de geluidsbelasting afkomstig van de omliggende wegen dienen maatregelen te worden getroffen. De zuidgevel van de woningen dient als dove gevel te worden uitgevoerd. Door het toepassen van een sluisconstructie en het aanbrengen van een geluidsabsorberend plafond kan de hoofdentree in de voor het resterende deel dove zuidgevel gerealiseerd worden. Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden industrielawaai dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Beleidskader

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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

7.3.2 Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 20 – 21 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg pm2,5/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

7.3.3 Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

7.4.1 Beleidskader

Bij realisering van nieuwe milieugevoelige 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-Handboek 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.

7.4.2 Onderzoek

Milieugevoelige functies

Het onderhavige plan betreft enerzijds de toevoeging van twee nieuwe milieugevoelige functies (bedrijfswoning en een zorgaccommodatie). Het plangebied is gelegen in een geluidzone van een gezonde industrie-terrein. In het vigerende bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven/instellingen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Ten zuiden van het plangebied is het gezonde bedrijventerrein Gelkenes gelegen. Per zone is in het bestemmingsplan vastgelegd tot welke maximale milieucategorie binnen de betreffende zone bedrijvigheid is toegestaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven en milieuzoneringen gelegen:

Tabel 2: Bedrijven- en milieuzonering

Adres	Functie	Milieucat. (maximaal toegestaan)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Schoonhovense- veer 3A	Betonmortel- centrale	4.2	200 meter	101 meter
Gelkenes Zone A	-	3.1	50 meter	30 meter
Gelkenes Zone B		3.2	100 meter	82 meter



Afbeelding 16: Bedrijven- en milieuzonering

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voor zowel de betonmortelcentrale als de milieuzones A en B niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Deze richtafstanden hebben echter betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 100 meter voor de betonmortelcentrale, 50 meter voor de milieucategorie 3.2 en 30 meter voor de milieucategorie 3.1. Aan de gecorrigeerde richtafstanden wordt voldaan. Bovendien zijn op kortere afstand van de betonmortelcentrale en het bedrijfsterrein Gelkenes reeds hindergevoelige functies gelegen (wonen) welke de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven bepalen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functies

Het onderhavige plan betreft anderzijds de toevoeging van twee milieubelastende functies (theetuin/lunchroom en zorgaccommodatie). In het souterrain van het pand wordt een theetuin/lunchroom gerealiseerd. Op de begane grond worden een zorgaccommodatie gerealiseerd voor het verlenen van palliatieve en terminale zorg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de eventuele hinder van de nieuwe milieubelastende functies ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de nieuwe situatie mag ter plaatse uitsluitend een theetuin/lunchroom worden uitgeoefend. Een theetuin/lunchroom kan worden geschaard onder de milieucategorie 1. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid.

De zorgaccommodatie kan gezien het kleinschalige karakter worden geschaard onder de categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (milieucategorie 1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is de woning Schoonhovenseveer 29. De afstand van het onderhavige pand tot deze burgerwoning bedraagt 10,3 meter. Bovendien zal in de nieuwe situatie tussen het pand en de woning een bijgebouw/berging worden gerealiseerd welke tevens een geluidswerende functie heeft.



Afbeelding 17: Afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige functie

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven in het pand niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

7.4.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. De gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Beleidskader

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

7.5.2 Onderzoek

Het onderzoek naar externe veiligheid is uitgevoerd door DGMR uit Arnhem. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende vier risicobronnen geïnventariseerd:

- *PGS15 opslag op het terrein van Akzo Nobel Decorative Coatings;*
- *Koelinstallatie Koelcentrum Zederik;*
- *Transport van geklasseerde stoffen over de Lek;*
- *Transport van geklasseerde stoffen over de N216.*

Deze risicobronnen leiden geen van alle tot een overschrijding van de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico in de planlocatie.'

Kortom, voor alle risicobronnen wordt aan de wettelijke grenswaarden voor het plaatsgebonden risico voldaan en het groepsrisico is ruimschoots lager dan de oriëntatiewaarde (= richtwaarde).

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} per jaar 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} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

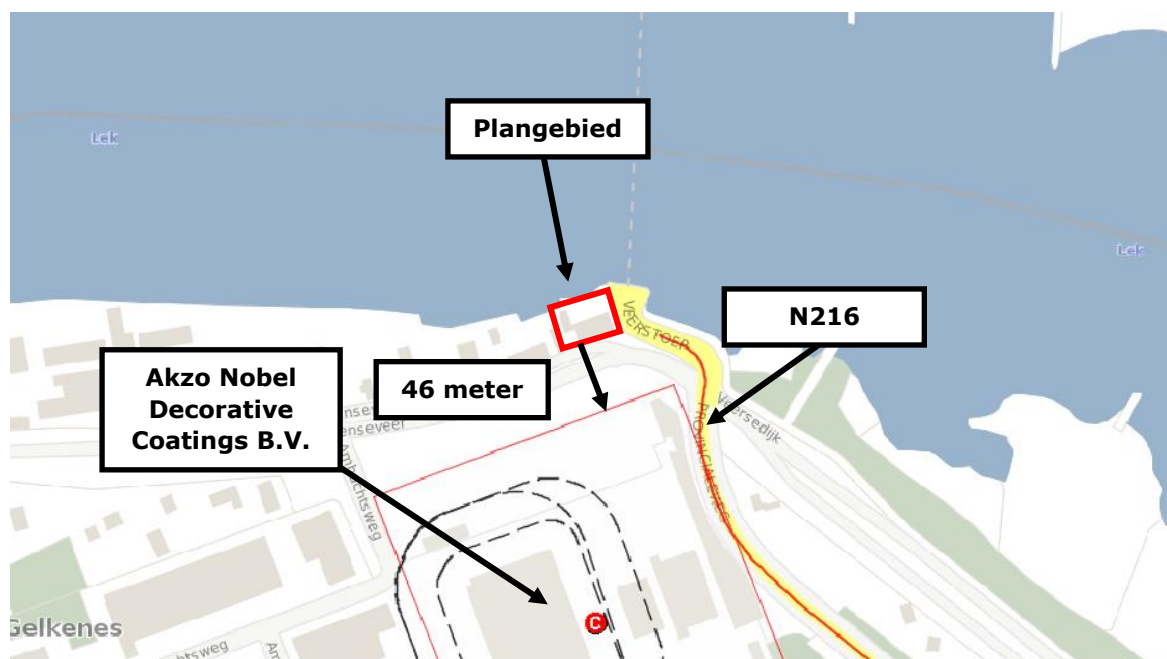
Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten bevinden kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan er wel een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen,

maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten 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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich ten zuiden van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten zuiden van het plangebied is Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. gevestigd, een bedrijf dat zich hoofdzakelijk bezighoudt met vervaardiging van verf, lak, vernis en mastiek (Rapportbeschrijving 10149 – Akzo Nobel Decorative Coatings B.V.). Voor het bedrijf geldt een PR 10^{-6} per jaar contour van 50 meter. Daarnaast is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer de afstand tot de grens van het invloedsgebied minder dan 300 meter bedraagt. Het plangebied is gelegen op 46 meter van het invloedsgebied van de inrichting, waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Het onderhavige plan is beoordeeld door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio adviseert aangezien een deel van de gebruikers verminderd zelfredzaam bij de inrichting van het pand rekening te houden met de risicobron Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. Bij een incident bij Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. kunnen toxische gassen vrijkomen. De gebruikers van het pand dienen daarom gedurende een langere tijd veilig in het pand te kunnen verblijven.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met een eventueel incident bij Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. Het pand wordt o.a. voorzien van een dove gevel (dichte kozijnen) aan de voorzijde, een automatische luchtventilatie en driedubbelglas. De gebruikers van het pand kunnen daarmee voor langere tijd in het pand verblijven zonder inname van toxische gassen. Verder is bij de inrichting van het pand rekening gehouden met vluchtroutes waarbij verminderd zelfredzame gebruikers middels een ziekenhuis bed het pand kunnen verlaten. Het onderhavige plan is op 17 mei 2017 besproken en akkoord bevonden door de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid geeft aan dat gezien de maatregelen het groepsrisico voldoende is verantwoord.



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Geconcludeerd kan worden dat er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{-max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{-max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N216. Van de N216 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de N216 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Gezien de bevolkingsdichtheid ter plaatse erg laag is, kan worden gesteld dat het groepsrisico nihil en daarmee voldoende aanvaardbaar is. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Voor vaarwegen wordt gebruik gemaakt van zogeheten vrijwaringszones Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Voor het segment Lek (vanaf Lekkanaal tot Nieuwe Maas) geldt een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijden van de vaarweg. Het pand Schoonhovenseveer 31-33 is gelegen op meer dan 25 meter vanaf de vaarweg. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid geeft aan dat indien het pand buiten de vrijwaringszone valt er geen aanvullende maatregelen (zoals brandwerende gevels) noodzakelijk zijn om de gebruikers te beschermen tegen een mogelijke plasbrand op de rivier de Lek. De risicobron de rivier de Lek is tevens besproken met de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat het groepsrisico wat betreft de risicobron de rivier de Lek aanvaardbaar is.



Afbeelding 19: Afstand pand Schoonhovenseveer 31-33 tot rivier de Lek

Advies veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Op 17 mei 2017 is het onderhavige plan mondeling besproken met de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat de belangrijkste risicobronnen ten opzichte van het onderhavige plan Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. en de rivier de Lek zijn. De veiligheidsregio heeft het onderhavige plan, de inrichting van het pand, beoordeeld en akkoord bevonden. Wat betreft het groepsrisico maakt het bevoegd gezag de eindbeslissing of dat zij bepaalde risico's acceptabel vindt. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert dat het groepsrisico van alle risicobronnen voldoende verantwoord is.

7.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

7.6.2 Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

7.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.7 Ecologie

7.7.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat- richtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

7.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft een in pandige verbouwing van een voormalig kantoorpand, de sloop van een naastgelegen loods en de nieuwbouw van een bijgebouw/berging. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. De beoogde ingrepen leiden aannemelijk niet tot aantasting van beschermde rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de planlocatie gedurende de beoogde werkzaamheden. De vegetatie is mogelijk geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels. De overige erfinrichting wordt mogelijk incidenteel betreden door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot de aantasting van gebieden en beschermde natuurwaarden (vast rust- en verblijfplaatsen van zwaardere en strikt beschermde soorten (Ffwet; tabel 2 & 3)). Gedurende het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op rugstreeppad, algemene broedvogels en vleermuizen optreden. Door het toepassen van de juiste maatregelen kunnen effecten worden voorkomen. De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vormen dan ook geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

De herontwikkeling van een kantoorpand naar een maatschappelijke of zorgfunctie en de sloop van een loods ten behoeve van te realiseren garage op het perceel aan de Schoonhovenseveer 31 te Groot-Ammers is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. De buitenwerkzaamheden uitsluiten tussen zonopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuis-vriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.'*

Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie tevens onderzoek gedaan naar de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de natuurwaarden. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De planlocatie maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Natura2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van 3,5km (Uiterwaarden Lek), 7,3km (Donkse Laagten) en 9,8km (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein). Aangrenzend aan de planlocatie is en op een afstand van 100m en verder zijn diverse gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De nieuwe situatie na de ontwikkelingen is vergelijkbaar met de situatie voor de ontwikkelingen. De effecten van de ontwikkeling zijn derhalve verwaarloosbaar. De werkzaamheden kunnen leiden tot een tijdelijke (lichte) toename in stikstofdepositie. Een toename in stikstofdepositie kan een effect op kwetsbare en gevoelige habitattypen veroorzaken. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten op kwetsbare habitats de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de natura2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland structuren voldoende groot, geschikt en op een ruime afstand zijn dat aanwezige soorten er geen

effecten van ondervinden, significant negatieve effecten ten aanzien van populaties zijn uit te sluiten.

De planlocatie maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen onderdeel uit van een Natura2000 gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Van externe werking is geen sprake.'

7.7.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen wanneer wordt voldaan aan de gestelde aanbevelingen.

7.8 Bodem

7.8.1 Beleidskader

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. 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 een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

7.8.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige kantoorpand naar een multifunctionele zorgaccommodatie met theetuin/lunchroom en bedrijfswoning. Om aan te tonen dat de bodem geschikt is om op te wonen is ten behoeve van de perceeloverdracht in 2008 door IDDS B.V. uit Katwijk een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Zandlaag:

- *In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin (sporen tot matig) en sporen baksteen waargenomen. Op het maaiveld en in het ongeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;*
- *De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, niet tot sterk verontreinigd met lood en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK en minerale olie;*
- *De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen zijn vermoedelijk gerelateerd aan de bijmengingen met puin;*
- *In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met sporen puin en sporen baksteen waargenomen. In het ongeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;*
- *De ondergrond (zandlaag) is licht verontreinigd met lood, matig verontreinigd met zink en niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK en minerale olie;*
- *De aangetoonde verontreiniging met lood en zink is vermoedelijk gerelateerd aan de bijmengingen met puin.*

Kleilaag:

- *Na het aantreffen van de eerder aangetoonde verontreinigingen met lood en zink is tevens de kleilaag (diepe ondergrond) onderzocht op het voorkomen van de kritische parameters (monster M103). In deze laag worden geen verontreinigingen met de kritische parameters aangetroffen.*

Grondwater:

- *Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, chroom, xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, de overige vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie;*
- *De herkomst van de aangetoonde verontreinigingen met arseen, chroom en xylenen is vooralsnog onbekend.*

Ondergrondse tank:

- *Ter hoogte van de ondergrondse tank zijn zowel grond als grondwater niet verontreinigd met minerale olie.*

Ons inziens zijn er geen risico's voor de bestemming wonen met tuin.

Aanbevelingen:

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Bouwstoffenbesluit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Bouwstoffenbesluit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt verwacht dat vrijkomende grond niet zonder beperkingen kan worden hergebruikt (niet vrij toepasbaar).'

In het onderhavige plan wordt uitsluitend het voormalige kantoorpand gerevitaliseerd voor nieuw gebruik. Het buitenterrein wordt plaatselijk verhoogd, waardoor men de in het onderzoek beschreven verontreinigingen niet hoeft te roeren voor de uitvoering van het onderhavige plan. Het buitenterrein / tuingedeelte blijft in de nieuwe situatie volledig verhard. Het voorgenomen plan is besproken met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat wanneer het uitsluitend gaat om een inpandige verbouwing (dus geen bouwwerkzaamheden in de tuin, behoudens heipalen) er geen actualiserend bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Als voorwaarde hierbij stelt de omgevingsdienst dat het volledige buitenterrein / tuingedeelte in de nieuwe situatie verhard blijft en er geen speeltoestellen worden gerealiseerd op onverhard terrein. Zoals in paragraaf 2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit staat beschreven blijft het volledige buitenterrein in de nieuwe situatie verhard. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het uitgevoerde bodemonderzoek niet hoeft te worden geactualiseerd en dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Eventuele afvoer van vrijkomende grond van deze locatie dient echter wel voorafgaand gecontroleerd te worden.

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit. Eventuele afvoer van vrijkomende grond van deze locatie dient voorafgaand gecontroleerd te worden.

7.9 Archeologie

7.9.1 Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

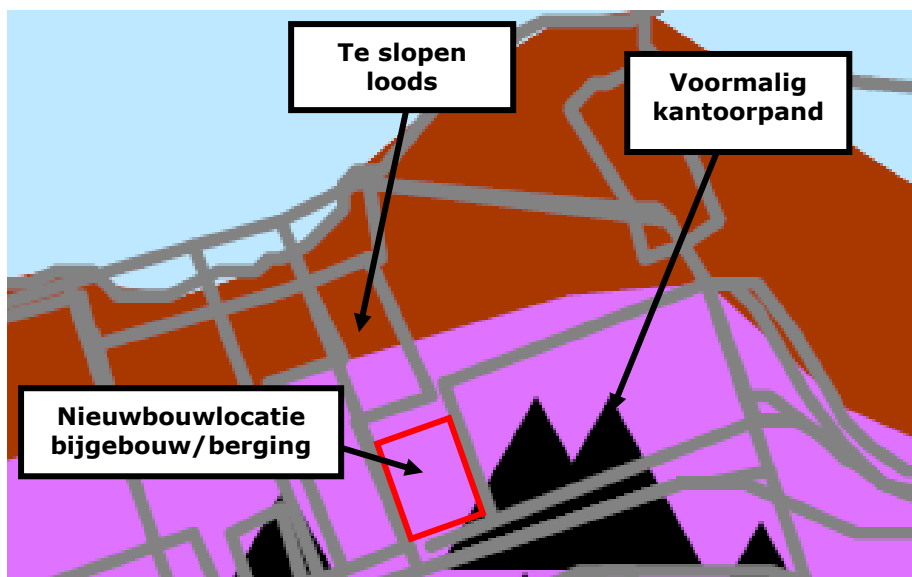
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit.

Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Donkerbruin).



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft hoofdzakelijk een revitalisering/inpandige verbouwing van een voormalig kantoorpand naar een multifunctionele zorgaccommodatie. Hierbij is geen sprake van bouw-, sloop- en/of overige graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm. Tevens wordt ter plaatse van het buitenterrein de bestaande loods ter grootte van circa 100 m² gesaneerd en wordt een bijgebouw/berging ter grootte van circa 100 m² gerealiseerd. Het buitenterrein in de nieuwe situatie volledig verhoogd met een zandlaag van minimaal 30 cm. De huidige loods wordt bovengronds gesloopt. Uitsluitend de betonnen plaat wordt verwijderd die gebruikt is als fundering. Voor de nieuwbouw van het bijgebouw is tevens geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld. Op basis hiervan is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC Archeoprojecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***

Uit informatie van de eigenaar blijkt dat de huidige loods bovengronds gesloopt wordt en een betonnen plaat wordt verwijderd die gebruikt is als fundering. Hierbij zal de bodem niet vergraven worden. De nieuw te realiseren berging zal volgens de eigenaar bovengronds gebouwd worden, zonder vergraving van de bodem. Eventuele archeologische resten zullen in het kader van deze plannen niet vergraven worden, waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

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 5.10 van de Erfgoedwet.

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.