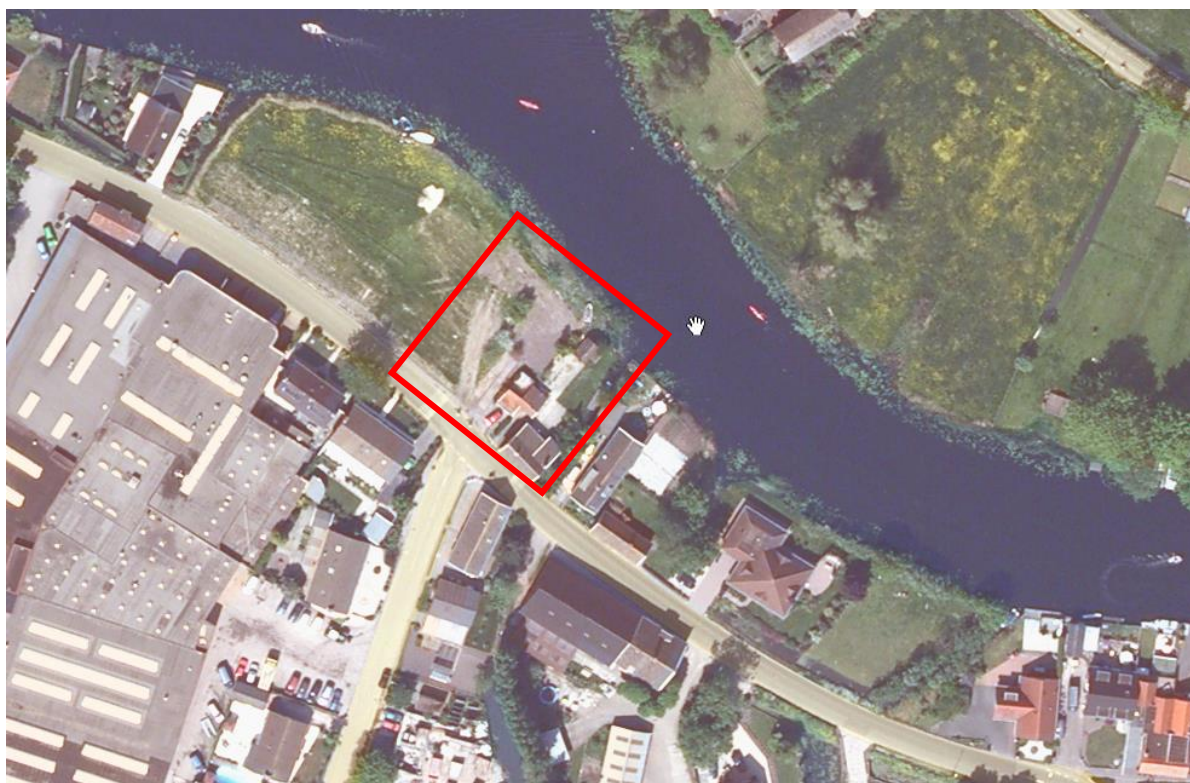


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'WESTEINDE 42' TE OUD-ALBLAS



Naamgeving: 'Westeinde 42 Oud-Alblas'

NL.IMRO.1927.OVwesteinde42ABS-VG01

versie: 2.0

Langerak, 20-06-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.2.1 Provinciale structuurvisie	5
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasterwaard Vijfheerenlanden	7
3.4 Gemeentelijk beleid	7
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom	7
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen Graafstroom”	7
4 PLANBESCHRIJVING	9
4.1 Bouwplan	9
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
4.3 Ontsluiting en Parkeren	10
4.4 Waterhuishouding	10
4.5 Motivering medewerking	12
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	13
5.1 Geluidhinder	13
5.2 Bedrijven en milieuzonering	14
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
5.5 Watertoets	21
5.6 Flora en fauna	25
5.7 Luchtkwaliteit	26
5.8 Externe veiligheid	26
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28

6.1 Exploitatie	28
7 OVERLEG EN INSPRAAK	28
7.1 Overleg	28
7.2 Zienswijzen	28

Bijlagen:

- Geluidsbelasting verkeer, adviesburo van der Boom d.d. 14-05-2009
- Verkennend archeologisch rapport, ADC archeoprojecten d.d. 29-04-2011
- Verkennend bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen d.d. april 2011

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het Westeinde 42 te Oud-Alblas staat een thans een bestaande woning met bijgebouwen. Deze woning en opstallen zijn gekocht door de familie Damsteegt, welke voornemens zijn om de bestaande opstallen te slopen en een nieuwe grotere woning terug te bouwen.

Om het bouwplan mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan.

Deze ontheffing is noodzakelijk, omdat het bouwplan niet binnen het vigerende bestemmingsplan past. De strijdigheid met het bestemmingplan is gelegen in een aantal punten

1. De nieuwe woning is vanwege de afmeting en de positionering gelegen buiten het bestaande bouwvlak;
2. Door de nieuwe positie van de woning komt een deel van de woning op de naastgelegen kavel, met de bestemming agrarische doeleinden te staan.

Om het bouwplan te kunnen realiseren is een ontheffing van de regels van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Graafstroom heeft besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningsaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs het Westeinde. Het Westeinde maakt deel uit van het bebouwingslint langs de Alblas en verbindt de dorpen Oud-Alblas met Alblasserdam.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Alblas. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door het perceel Westeinde 39. De zuidgrens wordt gevormd door het Westeinde. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door het een stuk agrarisch perceel, welke tevens eigendom is van de initiatiefnemer.



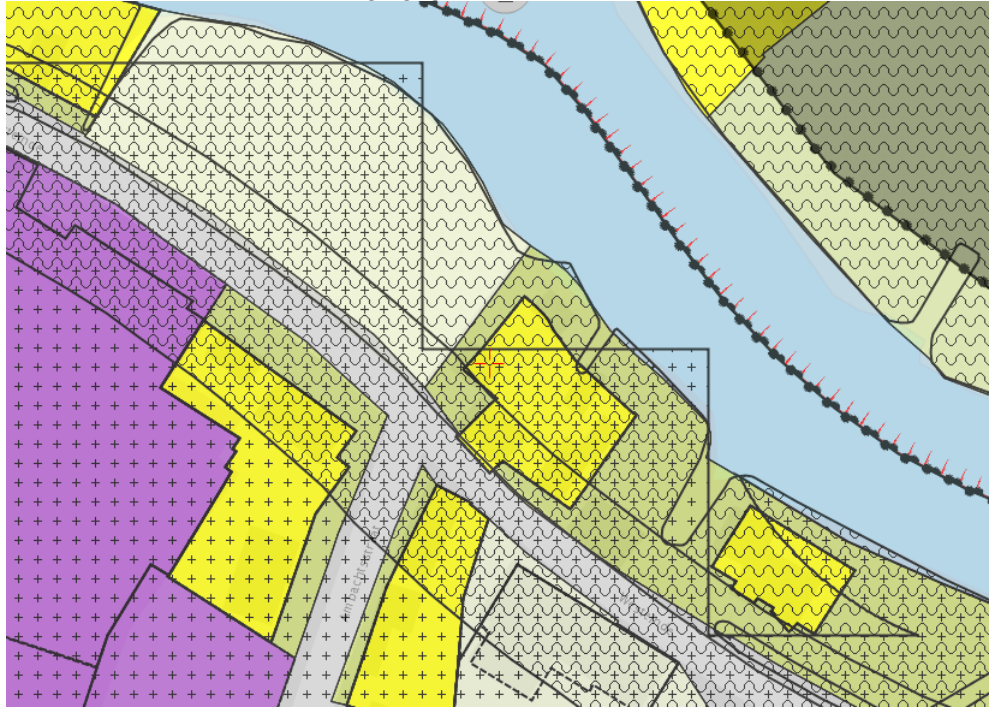
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Dorpskernen Graafstroom” van de voormalige gemeente Graafstroom is op 3 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen:

- Wonen
- Tuin
- Agrarisch

En de dubbelbestemmingen:

- Waarde Archeologie
- Waterstaat – waterbergingsgebied



Afbeelding 3, plankaart bestemmingsplan Dorpskernen

Het voorgenen bouwplan in strijd met dit plan, omdat de geplande woning het bouwvlak en de bestemmingsgrenzen overschrijd.

Om nieuwbouw van de woning mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan te worden verleend.

Als onderdeel van deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om aan te tonen dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende onderbouwing beschrijft achtereenvolgens:

- hoofdstuk 2 de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 de vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 het plan en de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 de milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Oud-Alblas is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummers 17 en 18 en heeft een oppervlakte van circa 1000 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het plaatsje Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. De locatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Alblas, tussen de plaatsen Oud-Alblas en Alblasserdam. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Alblas. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing zijn vele plekken met open groen en doorzichten naar het polderlandschap en de Alblas.

De verkavelingsrichting van het landschap is voornamelijk haaks op de Alblas gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een toerit welke zal worden aangelegd aan de westzijde van de nieuwe woning. Deze oprit zal het perceel ontsluiten via het Westeinde, waarna men via de polderwegen de provinciale weg en zo de rijksweg kan bereiken.

2.2.3 Waterstructuur

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

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien is de Alblas aangemerkt als een A-watergang kernzone boezem, waarmee duidelijk wordt dat dit een hoofdafwatering betreft. Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van de boezemkade, waardoor een watervergunning dient te worden aangevraagd voor het bouwplan.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een woning en een schuur. Het huidige gebruik van het perceel beperkt zich tot wonen, waarbij de bestaande schuur als bijgebouw wordt gebruikt.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

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

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en op 29 februari 2012 is de herziening 2011 vastgesteld. De provincie

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

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

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningenniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Oud-Alblas aangeduid als kleine woonkern gericht op vernieuwing binnen de huidige streekplancontour. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningenfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Oud-Alblas zelf is geen verzorgingskern en is voor de voorziening aangewezen op o.a. Brandwijk samen met Molenaarsgraaf.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

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

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

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

Ten aanzien van Oud-Alblas wordt gesproken over een kleine woonkern. De nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Uitbreiding buiten de bebouwingscontour is in principe niet toegestaan.

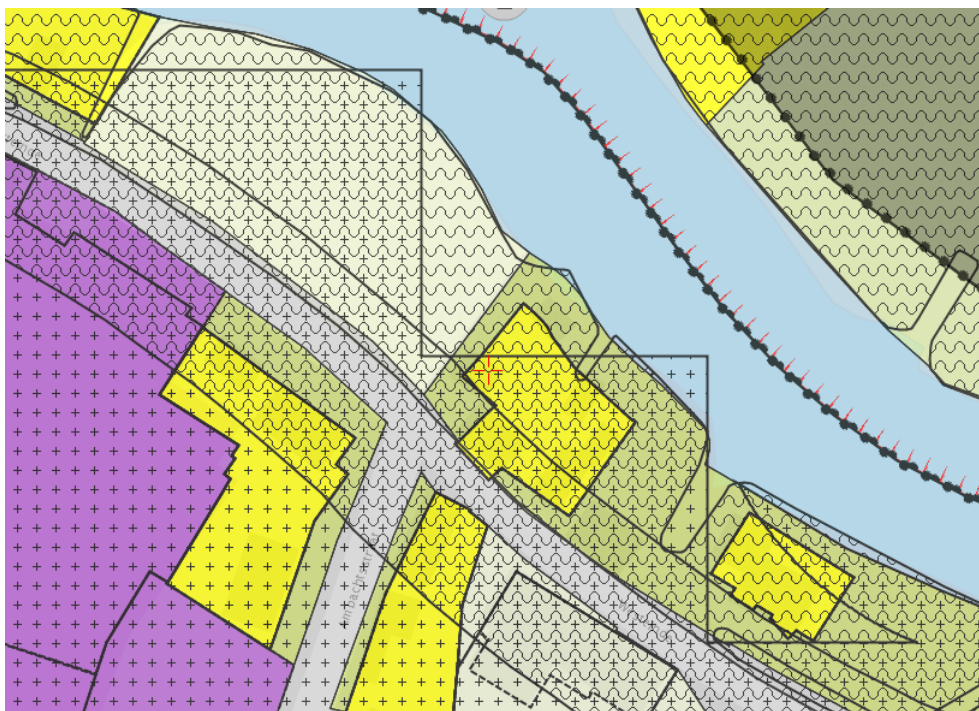
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan "Dorpskernen Graafstroom"

Het bestemmingsplan "Dorpskernen Graafstroom" van de voormalige gemeente Graafstroom is op 3 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen:

- Wonen
- Tuin
- Agrarisch

En de dubbelbestemmingen:

- Waarde Archeologie
- Waterstaat – waterbergingsgebied



Afbeelding 3, plankaart bestemmingsplan Dorpskernen

Het voorgenomen bouwplan in strijd met dit plan, omdat de geplande woning het bouwvlak en de bestemmingsgrenzen overschrijd.

Om nieuwbouw van de woning mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan te worden verleend.

Als onderdeel van deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om aan te tonen dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4 PLANBESCHRIJVING

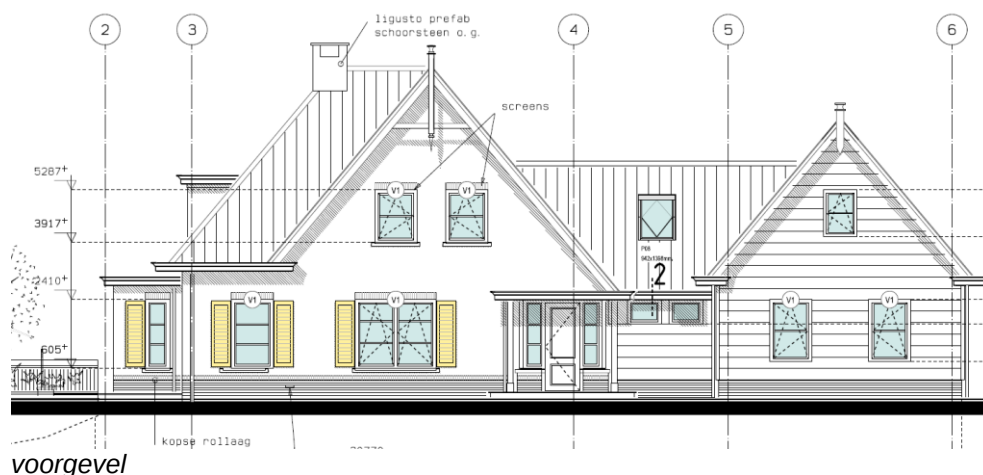
4.1 Bouwplan

In voorliggend bouwplan is het initiatief tot de sloop en nieuwbouw van Westeinde 42 te Oud-Alblas, aanleiding voor het opstarten van een vergunning om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het bouwplan gaat uit van een algehele sloop van de bestaande opstallen Westeinde 42 en de nieuwbouw van een woning met kelder. Deze ontwikkeling is een particulier initiatief, waarbij de bouwplannen worden ingezet, omdat de bestaande opstallen zijn vervallen en niet meer voldoen aan de wensen van de eigenaar.

Het bouwplan bestaat uit een woonhuis van ca. 1100m³ met daarbij enkele vergunningsvrije bouwwerken en voorzien van een kelder. De nieuwe woning zal ten opzichte van de bestaande woning opschuiven richting het westen en daarmee gedeeltelijk op het agrarische buurperceel worden gerealiseerd.

De bouw van deze woning is mogelijk, omdat de familie damsteegt twee woningen, namelijk Westeind 42 en 49 zullen slopen. De bouwrechten van deze woningen worden samengevoegd, zodat één grotere woning kan worden gerealiseerd.

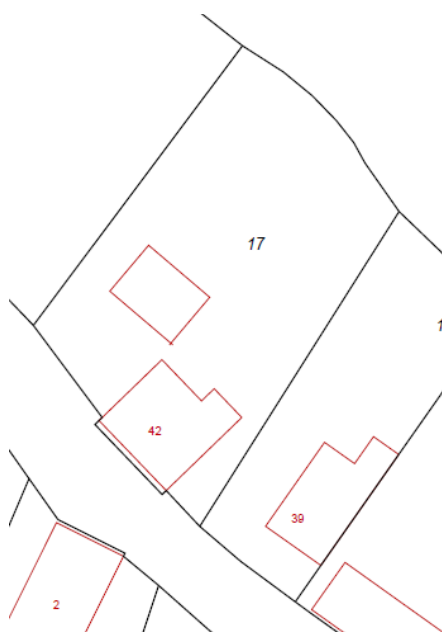
Hierbij is met de gemeente afgesproken ca. 100m³ in te leveren als extra kwaliteitswinst, daarmee wordt het bouwrecht (2 x 650m³) van 1300m³ de voor de voorliggende woning aangehouden 1100m³



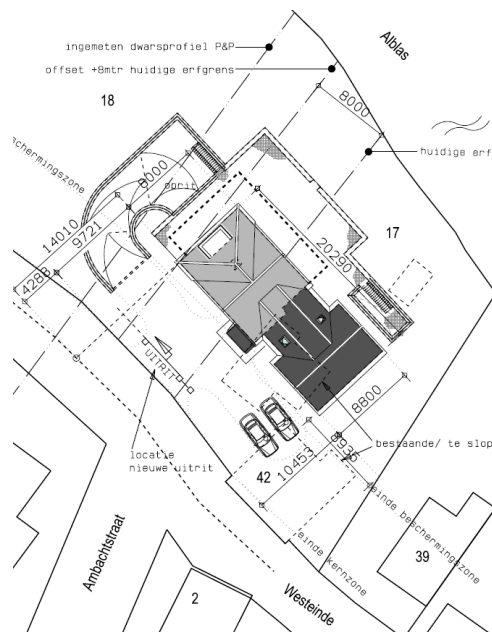
De nieuwe woning wordt gebouwd in een landelijke stijl, passend bij de typerende lintbebouwing langs de Alblas. De woning krijgt een goothoogte van ca. 3.6m¹ en een bouwhoogte van circa 8.5m¹

Het bebouwd oppervlak van de nieuwbouw is inclusief de kelder en hellingbaan 470m² en neemt daarmee ten opzichte van het bestaande bebouwd oppervlak van ca. 140m² toe met 330m²

Het totale verhard oppervlak zal toenemen met ca. 350m².



Bestaande situatie



Nieuwe situatie (concept)

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting (de lintbebouwing oriëntatie).
- 2) Verkeer en parkeren. Het perceel zal worden ontsloten op het Westeinde en parkeren zal op eigen terrein (eventueel in de kelder) plaatsvinden

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de sloop en nieuwbouw van Westeinde 42 te Oud-Alblas. Er is dus geen sprake van verandering van het aantal wooneenheden dus kan qua ontsluiting en parkeren worden aangesloten bij de huidige situatie, waarbij voldoende ruimte is voor parkeren op eigen erf. Parkeren voor bezoekers kan tevens plaats vinden op eigen terrein.

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op een parkeernorm van:

- 2,0 parkeerplaats per woning, welke worden voorzien op eigen terrein.
- 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers, welke is voorzien op eigen terrein.

Het erf zal worden ontsloten via de bestaande uitritconstructie op het Westeinde. Het Westeinde is ter plaatse van het projectgebied ingericht als 60-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied ligt in het boezemgebied van de Nederwaard. Uit de beleidsregels blijkt:

Werkzaamheden in boezemgebieden in Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (beleidsregel 5.3)

- Elke afname van de bergingscapaciteit tussen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil +0,25 meter, zoals het dempen van watergangen, het wijzigen van het profiel van watergangen, het ophogen van het maaiveld, het plegen van nieuwbouw, uitbreiding van bestaande bouwwerken, of overige werken, moet voor 100% worden gecompenseerd. Compensatie moet plaatsvinden binnen hetzelfde boezemgebied.

- Voor open constructies, zoals carports, is de compensatieplicht 10%. Ook hier wordt gerekend tussen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil +0,25 meter.
- Bij het compenseren van ingenomen ruimtebeslag geldt een algemene vrijstelling van de compensatieplicht van 5 m3.
- Het vastgestelde maximale peil is -0,80 m NAP.
- Binnen de boezemgebieden in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden is geen compensatie van verhard oppervlak van toepassing.

Hiernaast vallen de geplande bouwwerkzaamheden binnen de keurzone en beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen deze zones is een vergunning van het waterschap nodig. Daarnaast zijn er diverse beleidsregels van toepassing op deze beschermzone:

Buitendijks bouwen, herbouwen of verbouwen (beleidsregel 5.19, lid 18 en 19)

- Voor buitendijks herbouwen gelden de volgende regels:
 - als er een profiel van vrije ruimte (p.v.v.r.) beschikbaar is, gelden dezelfde criteria als bij binnendijks bouwen;
 - als er geen p.v.v.r. beschikbaar is, moet herbouw plaatsvinden buiten het profiel zoals aangegeven in figuur 6. Hierbij mag het bouwwerk nooit dicht bij de waterkering gebouwd worden dan in de bestaande situatie. [Figuur 6: buitendijks herbouwen; red. niet opgenomen in de tekst, zie onder "bijlagen"]

Tenslotte heeft de boezem een ecologische functie en is aangewezen als waterlichaam in het kader van de Kaderrichtlijn water. Om de waterkwaliteit te beschermen zal hemelwaterafvoer van daken en terrein worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel en zo gescheiden van vuilwater worden uitgevoerd en direct op het oppervlaktewater in de omgeving worden aangesloten. Om geen watervervuiling te creëren zullen er geen bouwmaterialen worden gebruikt die uitlogen.

4.5 Motivering medewerking

Het bouwvoornemen past binnen de algemene beleidslijnen van de gemeente, provincie en het rijk.

Het bouwplan gaat uit van de sloop van twee oude, in slechte staat verkerende woningen, te weten Westeind 42 en 49.

Er worden twee woningen ingeleverd en slechts één grotere woning terug gebouwd. Hierbij zal een extra kwaliteitswinst plaats vinden door in plaats van 1300m³ (2x650m³) de nieuwe woning een inhoud te geven van ca. 1100m³. Er vindt daarmee geen toename van het aantal woningen plaats, alleen een kwaliteitsverbetering van de woningbouw.

De nieuwbouw zal passend in de bestaande structuur van lintbebouwing worden opgenomen en de nu aanwezige deels vervallen opstallen zullen worden gesloopt, waarmee het aanzicht van de lintbebouwing wordt verbeterd.

Deze motivering en onderliggende ruimtelijke onderbouwing is reden voor de gemeente om een ontheffingsprocedure Wet ruimtelijke ordening op te starten waarmee het mogelijk is om het bouwplan te realiseren.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. Het bouwplan gaat uit van de nieuwbouw van een woning (geluidsgevoelig object), hierdoor is er volgens de Wet Geluidhinder sprake van een toetsingsplicht. Om aan deze toetsingsplicht te voldoen is er door Adviesburo van der Boom b.v. een geluidsberekening uitgevoerd. De samenvatting van dit rapport luidt:

“In opdracht van Mw. L. Damsteegt is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer een nieuw te realiseren woning ter vervanging van een bestaande woning aan de Westeinde 42 te Oud-Alblas. De woning ligt op een afstand van 8 meter uit het hart van de Westeinde. De woning is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de weg. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente. Tabel i geeft voor de Westeinde een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting L_{den} in 2019, na aftrek van 5 dB ex. art. 110-g Wgh.

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting L_{den} (dB)		
tgv Westeinde incl. aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh		
gevel	Geluidbelasting op waarneemhoogte	
	1,5 m	4,5 m
Voorgevel	59	56
Zijgevels	59	56

Omdat het gaat om de vervanging van een bestaande woning hoeft voor de woning geen hogere waarde te worden aangevraagd. Nagegaan is welke geluidwerende voorzieningen aan de geluidbelaste gevels nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Bij een invallende geluidbelasting van 64 dB zonder aftrek is een $G_{A,K}$ vereist van tenminste 31 dB voor de gevels van de verblijfsgebieden van de woning. Met de gebruikelijke geluidwerende voorzieningen, zoals beschreven in de tekst, kan aan de eisen worden voldaan (goede dubbele kierdichting, akoestische dubbele beglazing, balansventilatie, geluidwerende dakconstructie en dakkapellen). Tabel ii geeft een overzicht van de berekende geluidbelasting binnenshuis en van de berekende $G_{A,K}$; afgerond op hele dB(A)'s.

TABEL ii	geluidbelasting (dB(A))	$G_{A,k}$ (dB(A))	
Verblijfsgebied/verblijfsruimte	buiten	berekend	vereist
v.r.1+v.r.2	64	32	31
v.r. 1	64	32	29
v.r. 2	64	33	29
v.r.3	64	36	31
s.k. 1 - 4	64	33	31
s.k. 1	64	34	29
s.k. 2	64	31	29
s.k. 3	64	31	29
s.k. 4	64	34	29
s.k. 7	64	31	31

Voor alle beschouwde verblijfsgebieden blijkt dat bij de geadviseerde voorzieningen aan de eis van de karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ wordt voldaan.”

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid kan naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek worden gesteld dat de geluidsbelasting op de gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom, dient op grond van artikel 82 en 83, lid 7 van de Wet geluidhinder een hogere waarde te worden vastgesteld, welke maximaal 58dB kan bedragen. Hierdoor dient gelijktijdig met de omgevingsvergunningsprocedure een hogere waardeprocedure te worden gevolgd. Eveneens dient het vereiste geluidsniveau binnen gehaald te worden. Aan de hand van de geluidsbelasting is berekend dat de *karakteristieke geluidwering* van de gevels kan voldoen bij de aanbevolen voorzieningen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering loopt langs twee sporen, dat van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en dat van de milieuwetgeving (Wet milieubeheer).

Wet milieubeheer

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden door vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. In dit geval wordt een bestaande woning herbouwd, zodat vanuit de bestaande woonlocatie geen richtafstanden voor de omgeving gelden.

Ruimtelijke ordening

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen

harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Om te kijken of er sprake is van een acceptabele situatie voor wat betreft het aspect industrielawaai is er door Adromi B.V. nader onderzoek uitgevoerd:

Invloed bouwplan op bedrijfsvoering bestaande bedrijven: (door adromi b.v.)

Zoals eerder hiervoor vermeld, is de nieuw te bouwen woning gepland aan het perceel Westeinde 42. Op dit perceel bevinden zich thans reeds een woning en opstallen, welke zullen worden gesloopt.

De relevante bedrijvigheid in de directe omgeving van de nieuw te bouwen woning bevindt zich aan het Westeinde 46 en de Ambachtsstraat.

Het betreft hier de bedrijven G.M. Damsteegt B.V. (Westeinde 46), Jansen Autoservice (Ambachtsstraat 8b), Jagé Constructie B.V. (Ambachtsstraat 1b) en Pomp Plus B.V. (Ambachtsstraat 1c).

Zoals eerder hiervoor vermeld, bevindt de nieuw te bouwen woning zich binnen de richtafstanden - voor geluid - (uit de VNG-publicatie) vanwege de bedrijven G.M. Damsteegt B.V. en Jagé Constructie B.V.

Deze afstanden betreffen respectievelijk 50 meter en 100 meter.

Ondanks het feit dat de nieuw te bouwen woning zich binnen voornoemde richtafstanden bevindt, zal enerzijds ter plaatse van de nieuw te bouwen woning toch sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zullen anderzijds de betreffende bedrijven niet in hun milieuruimte (maatgevend: geluidruimte) worden beperkt.

Immers, tussen het bedrijf Jagé Constructie B.V. en de nieuw te bouwen woning bevinden zich reeds bestaande woningen. Het betreft de woningen aan achtereenvolgens de Ambachtsstraat 1a, de Ambachtsstraat 1, het Westeinde 43 en de Ambachtsstraat 2. Op al deze woningen mag de geluidbelasting vanwege de bedrijfsactiviteiten van Jagé Constructie B.V. in principe niet meer bedragen dan 50 dB(A)-etmaalwaarde. Daar de nieuw te bouwen woning op een grotere afstand van Jagé Constructie B.V. is gelegen dan de bestaande woningen (met de maatgevende woningen aan de Ambachtsstraat 1 en Ambachtsstraat 1a) zal de geluidbelasting vanwege Jagé Constructie B.V. op de nieuw te bouwen woning (veel) lager zijn dan 50 dB(A)-etmaalwaarde.

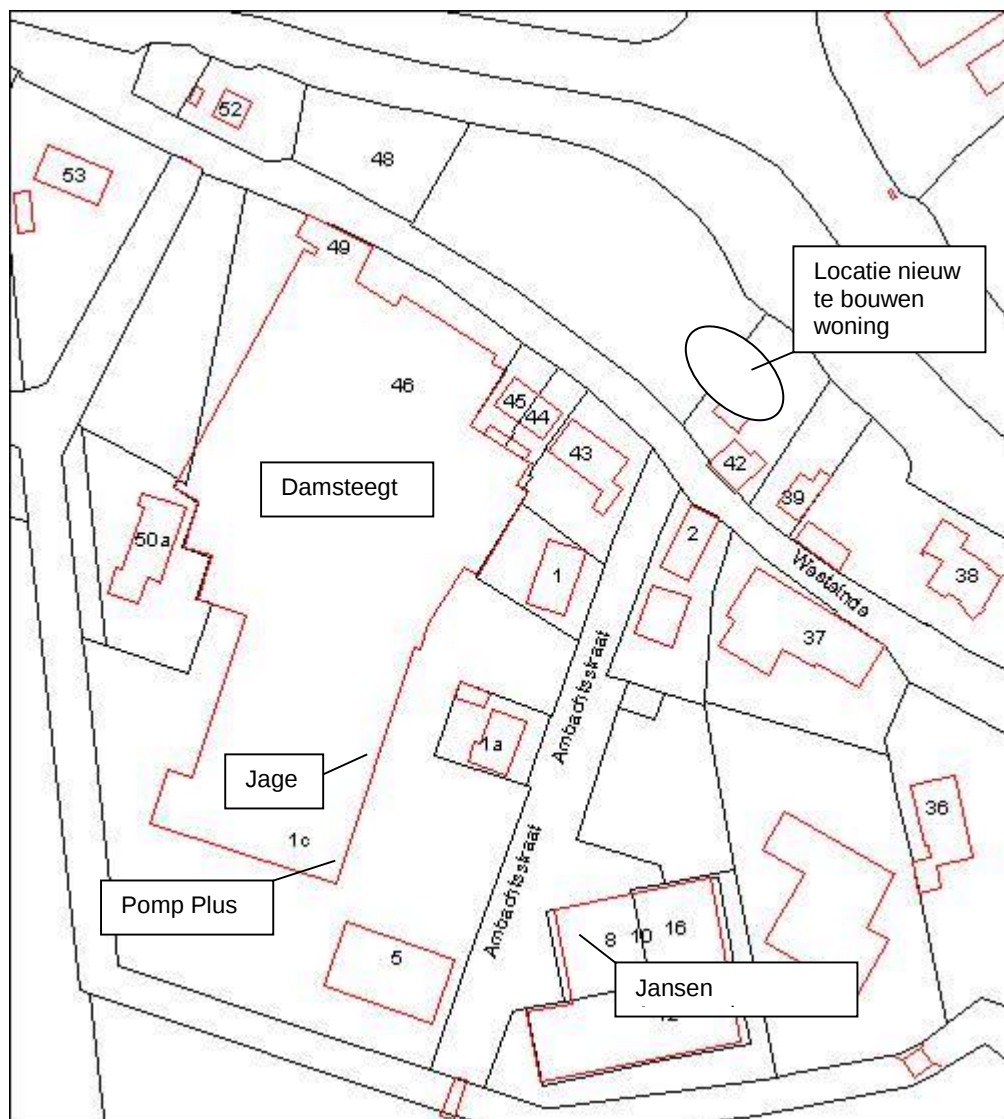
Hoewel gelet op de VNG-richtlijnen niet relevant, geldt voornoemde redenering eveneens voor de bedrijven Jansen Autoservice en Pomp Plus B.V.

Een vergelijkbare redenering gaat op voor het bedrijf G.M. Damsteegt B.V. Immers, op korte afstand van G.M. Damsteegt B.V. bevinden zich in de richting van de nieuw te bouwen woning bestaande woningen aan het Westeinde 43, 44 en 45, welke op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen dan de nieuw te bouwen woning. Daarbij komt nog dat de geluiduitstraling van G.M. Damsteegt in diverse (wind)richtingen wordt beperkt door andere bestaande woningen welke op korte afstand van het bedrijf zijn gelegen. Het betreft met name de woningen aan respectievelijk de Ambachtsstraat 1, 1a en 2 (allen in oostelijk richting), aan het Westeinde 53 (noordwestelijke richting) en aan het Westeinde 48 (noordelijke richting). Op al deze bestaande woningen mag de geluidbelasting vanwege Damsteegt in principe niet meer bedragen dan 50 dB(A)-etmaalwaarde. Gelet op voorstaande zal de geluidbelasting vanwege de bedrijfsactiviteiten van G.M. Damsteegt B.V. op de nieuw te bouwen woning dan ook lager zijn dan 50 dB(A)-etmaalwaarde.

Verder wordt opgemerkt dat het bedrijf G.M. Damsteegt B.V. voornemens is de locatie Westeinde/Ambachtsstraat, inclusief de hiervoor vermelde bedrijven, in eigen beheer te herontwikkelen.

In de beoogde herontwikkelingssituatie zullen ten noordwesten van de woning aan het Westeinde 45 (in dezelfde lijn) en ten zuidoosten van de woning aan de Ambachtsstraat 2 (in dezelfde lijn) door/namens G.M. Damsteegt B.V. woningen worden ontwikkeld. In deze situatie zullen zich nog meer woningen tussen de nieuw te bouwen woning en de bedrijvigheid bevinden.

Ter verduidelijking van voorstaande wordt verwezen naar onderstaande figuur.



Tot slot wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning op het perceel Westeinde 42 evenmin is gelegen binnen een geluidzone voor een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkeling 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.

Om de bodemkwaliteit in kaart te brengen heeft de familie Damsteegt opdracht gegeven aan Bakker Milieuadviezen om de bodemgesteldheid van het gebied in kaart te brengen. Door Bakker Milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De conclusie van het betreffende onderzoek luidt:

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.

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

- De bovengrond blijkt licht verontreinigd met lood, zink, kwik en cadmium en daarnaast met PAK. Dergelijke lichte verhogingen passen binnen het algemene bodemkwaliteitsbeeld in oude lintbebouwingsgebieden danwel langdurig in gebruik zijnde percelen in het algemeen. Daarnaast zijn deze verhogingen vergelijkbaar met het eerdere onderzoek. In 2004 bleek de bodem in 2 individuele boringen langs de wegzijde matig verontreinigd met PAK. In deze nu herhaalde boringen (nrs 9 en 10) is sprake van een bijna matig verhoogd PAK-gehalte. Gezien het PAK-gehalte van slechts 3.2 mg/kgds in het algemene bovengrondmengmonster van 8 deelmonsters wordt verder onderzoek naar PAK in de bovengrond rondom de boring 9 en 10 niet nodig geacht;
- De sterk humeuze kleiige ondergrond is schoon voor alle parameters uit het NEN-pakket;
- In het grondwater overschrijdt alleen het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is geen relevante verhoging.

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bouw van een woning. Eventueel kan overwogen worden om de geroerde bovengrond en de puinhoudende top laag langs de wegzijde te vervangen door grond van betere kwaliteit omdat het PAK-gehalte hier enigszins kritisch is.

NB: in geval van afvoer van eventueel overtollige licht verontreinigde bovengrond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Dit geldt eveneens voor afvoer van de plaatselijk aanwezige puin/grindverhardingen op de oprit.

Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Echter bij afvoer van grond zal een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd dienen te worden.

De resultaten van het bodemonderzoek staan de uitvoering van het project niet in de weg.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de wet (Wamz), bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

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

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

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

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

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



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Graafstroom is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak is voor de prehistorie tot middeleeuwen. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Door familie Damsteegt is aan ADC archeoprojecten opdracht gegeven een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

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

Is er in het plangebied een intact potentieel vondst- en/of sporenniveau aanwezig en zo ja, komt dit overeen met het op basis van het bureauonderzoek verwachte niveau?

Er is geen intact potentieel vondst- en/of sporenniveau aanwezig. De top van het veen is niet bewoonbaar geweest en de top van oeverafzettingen van Alblas is recentelijk omgewerkt en derhalve niet meer intact.

Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard, datering en waardstelling hiervan?

Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied aanwezig. Er zijn twee potentiële archeologische niveaus aangetroffen. De top van het veen is niet veraard en derhalve niet bewoonbaar geweest. De top van de oeverafzettingen van de Alblas zijn recentelijk omgewerkt en er zijn geen aanwijzingen dat archeologische waarden in dit niveau aanwezig zijn. De overige vragen zoals gesteld in de inleiding komen derhalve te vervallen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht

archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid het rapport wil inzien. Op basis van dit rapport kan de bevoegde overheid een selectiebesluit nemen. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, welke door de gemeente is geaccordeerd, kan worden geconcludeerd dat het bouwplan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze toelichting heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeenten Liesveld en Graafstroom.

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

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

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

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Oud-Alblas is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.



Het plangebied is gelegen langs de Alblas en gelegen binnen de beschermingszone.

Omdat het plangebied is gelegen binnen deze beschermingszone, is een advies aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Vanuit het Waterschap is aangegeven:

"Ik zou u willen verzoeken om in tekening ook het leggerpofiel van de waterkering op te nemen. Om na te gaan of er waterberging wordt ingenomen dient u ook eventuele ophogingen van het maaiveld inzichtelijk te maken. Iedere ophoging tussen het boezempeil en het maximumpeil + 0,25 cm dient volledig te worden gecompenseerd. Dit moet inzichtelijk worden gemaakt.

Alle werkzaamheden in het boezemgebied zijn vergunnings- of meldingsplichtig. Hieronder vallen ook werkzaamheden zoals het planten van bomen, het vervangen van beschoeiingen etc. Wellicht is het handig om een en ander met betrekking tot de tuininrichting in de aanvraag op te nemen, zodat er geen tweede vergunning (met legeskosten) aangevraagd hoeft te worden"

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone zal een watervergunning voor de werkzaamheden moeten worden aangevraagd. Deze watervergunning zal door de initiatiefnemers gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Nieuwbouweffecten

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

Watersysteem

Het plangebied is gelegen op boezemland van de Alblas. De Alblas behoort tot de Boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,90 mNAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0.80 mNAP. Het plangebied grenst aan de Alblas. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan,

dus dat is op +0.50 mNAP-hoogte. Ophogingen en andere wijzigingen beneden dit niveau dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden NAP hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd.

Bij de aanvraag voor een watervergunning zal worden berekend welke hoeveelheid kuubs zal moeten worden gecompenseerd. De compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Alblas ter plaatse van het plangebied en het naastgelegen agrarische perceel, door de Alblas te verbreden.

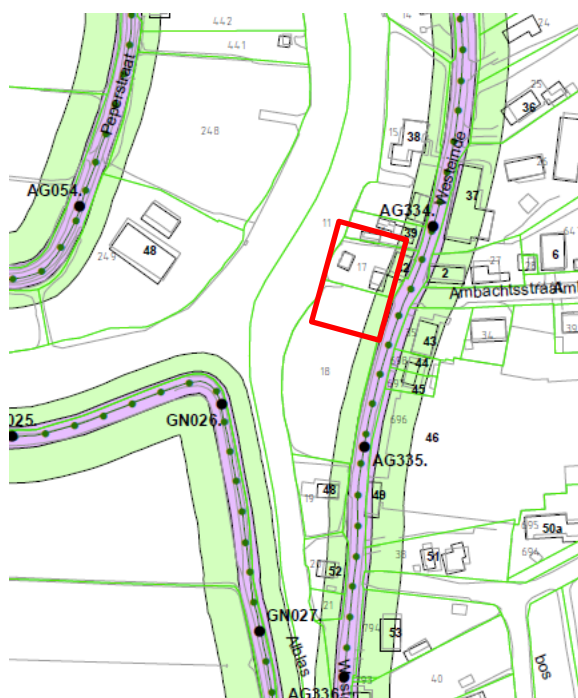
Riolering

Het vuilwater wordt, evenals in de bestaande situatie, afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren.

Waterkering

De straat Westeinde in Oud-Alblas maakt onderdeel uit van de boezemkade langs de Alblas. Deze boezemkade is een regionale waterkering en hiervoor gelden de volgende afmetingen en keurzone:

- Kruin 7 meter (weg 5 meter + weerszijde 1 meter vrij voor bouwbeleid);
- Talud 1:2 binnenzijde;
- Talud 1:1,5 boezemzijde;
- Kernzone tot 4,2 meter uit de kruin van de weg
- Beschermingszone tot 12,5 meter uit de kruin van de weg.



In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Waar al veel bebouwing (lintbebouwing in dit geval) aanwezig is, kan hiervan worden afgeweken. Wel worden er beperkingen gesteld aan de bebouwing. Zo moet de bebouwing in ieder geval buiten het profiel volgens bovenstaande afmetingen blijven. Daarnaast geldt dat er ter plaatse van de beschermingszone gebouwd moet worden op het huidige maaiveld.

Streefpoel = -0.90m

Maximale dip = -0.80m

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Voor een nieuwe oprit/ afrit naar het Westeinde is een ontheffing van het waterschap vereist. Het onderhavige bouwplan gaat echter uit van een vervanging van een woning, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de bestaande oprit/afrit.

Grondwaterbeschermingszone

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

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soortenbeschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen in het veenweidegebied van de Alblasserwaard, onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen in de lintbebouwing van Oud-Alblas en wordt de locatie intensief gebruikt voor bewoning en verkeer, bovendien zijn er voor het plangebied geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten.

Gezien het kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling als mede de aard van het bouwplan, de sloop van een bestaande woning en nieuwbouw van een woning, zorgen ervoor dat de bedreiging van het project voor eventuele flora en fauna als nihil kan worden beoordeeld. Rapportage via natuurloket.nl leert ons dat in het betreffende kilometervak, waarbinnen het plangebied zich bevindt, zich geen dieren of plantsoorten bevinden die op de projectlocatie te verwachten zouden zijn. De geïnventariseerde plant en diersoorten binnen het kilometervak zijn in het poldergebied te verwachten en niet nabij lintbebouwing.

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat te verwachten impact van het bouwplan op de aanwezige flora en fauna nihil is en het bouwplan derhalve geen belemmeringen behoeft te ondervinden.

Zorgplicht

Uiteraard zal er tijdens de werkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek. Hierbij zal nagegaan worden of er geen vleermuizen / vogels voorkomen (zorgplicht) er moet zorgvuldig gehandeld worden. Indien er uit het

verder onderzoek toch mocht blijken dat er beschermde soorten voorkomen zullen hiervoor de benodigde ontheffingen worden aangevraagd.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerking treding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankert in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van een woning. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bouwmogelijkheid geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

Invloed van stationaire bronnen

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

Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

Uit de Risicokaart Zuid-Holland blijkt dat in de directe omgeving geen risicovolle activiteiten of buisleidingen aanwezig zijn die invloed hebben op het projectgebied. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de “risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen” d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke wegen is de gemeente bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen sloop / nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg

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

In het kader van het vooroverleg zal het plan worden besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

7.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een uitgebreide Wabo-procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende bescheiden hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.