

Gemeente Molenwaard

Wijzigingsplan Sluis 72 en 74, Groot-Ammers



De woning aan Sluis 72 met daarachter de bestaande loods.

IDN NL.IMRO.1927.WPsluis72en74AMS-VG01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	4 december 2013	1e concept
Voorontwerp		
Ontwerp	18 maart 2014	1 ^e versie
Vaststelling	3 juni 2014	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	7
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	7
2.1.3 Nationaal Waterplan	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Visie op Zuid-Holland	8
2.2.2 Verordening Ruimte	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurplan Liesveld	11
2.3.2 Welstandsbeleid	11
2.4 Conclusie	12
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving	13
3.2 Nieuwe situatie	13
3.3 Verkeer en Parkeren	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Milieu	17
4.1.1 Besluit m.e.r.	17
4.1.2 Milieuzonering	18
4.1.3 Geluid	18
4.1.4 Bodem	19
4.1.5 Luchtkwaliteit	19
4.1.6 Externe veiligheid	20
4.2 Waterparagraaf	21
4.3 Archeologie	23
4.4 Flora- en fauna	25
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	27
4.5.1 Kabels en leidingen	27
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Verbeelding	29
5.3 Planregels	29
5.3.1 Inleidende regels	29
5.3.2 Bestemmingsregels	29
5.3.3 Algemene regels	30
5.3.4 Overgangs- en slotregels	30
5.4 Handhaving wijzigingsplan	31

6. UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.3 Overleg met overheidsinstanties	33
BIJLAGE	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Sluis 72 in Groot-Ammers heeft in het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld' de bestemming Wonen. De eigenaar/bewoner heeft tevens het eigendom van het naastgelegen perceel dat de bestemming 'Bedrijf' heeft. Hij wenst de bestaande schuur te betrekken bij het woonperceel om het vervolgens te kunnen herbouwen.

Deze functiewijziging wordt in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Gelijktijdig wordt de bestemming 'Bedrijf' van het achter de woning gelegen perceel aan Sluis 74 gewijzigd in 'Wonen', zodat de feitelijke situatie wordt gelegaliseerd. In het wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat aan de voorwaarden voor een wijziging naar Wonen kan worden voldaan, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het dorp Groot-Ammers in een bebouwingslint met woningen achter de dijk ten zuiden van rivier de Lek. Sluis is een verbindingsweg tussen Groot-Ammers en Streefkerk. Ten noordoosten van het plangebied ligt een cluster met vijf woningen en een bedrijfswoning op nummer 74, welke niet meer als zodanig in gebruik is. Deze laatste woning wordt meegenomen in dit wijzigingsplan. Ten zuiden van de planlocatie ligt een fietspad (Boven Tiendweg) richting Streefkerk en het veenweidegebied van de Alblasserwaard. Het plangebied is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: plattegrond plangebied en omgeving.

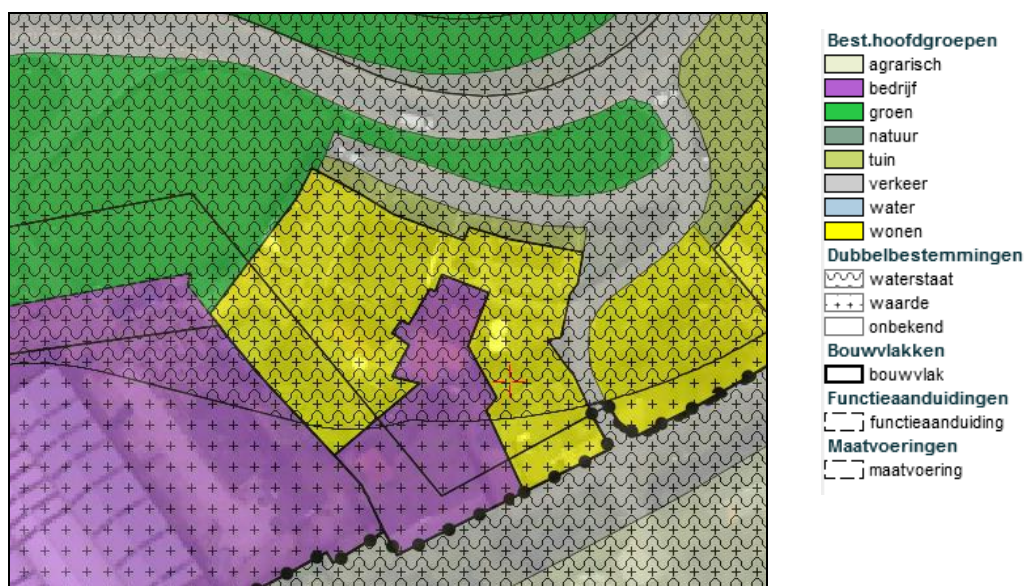
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	AB RvS
Bestemmingsplan "Dijkverzwaren Liesveld"	2 juli 2013	-

Voor dit bestemmingsplan geldt een conserverend beleid. De gronden voor 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 7 wooneenheden toegestaan. De woning aan Sluis 74 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Voor het plangebied zijn voorts een dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (het lint heeft Waarde – Archeologie 4) en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. De gronden ten westen van de woonbestemming zijn

bestemd voor 'Bedrijf' in de milieucategorieën 1 en 2 (zie figuur 2). Verderop in westelijke richting ligt een staalstraalbedrijf aan Sluis in Groot-Ammers.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld'.

In de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Bedrijf' is in artikel 4.6.1 een wijziging naar 'Wonen' mogelijk, indien sprake is van een algehele beëindiging van het bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- de wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m²;
- bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder e. wordt voldaan.

De bestaande schuur wordt betrokken bij het woonperceel Sluis 72, terwijl de woning Sluis 74 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor is overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6.1 van de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsplan noodzakelijk. Op basis hiervan kan vervolgens vervangende nieuwbouw plaatsvinden van een bijgebouw overeenkomstig de regels van de bestemming Wonen van het bestemmingsplan, welke in dit wijzigingsplan zijn overgenomen, inclusief de hierbij behorende saneringsregeling voor bijgebouwen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder ook de watertoets. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo 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. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Eén van de nationale belangen is waterveiligheid. Het Rijk beschermt en stelt de normen voor de primaire waterkeringen. De staat van de primaire keringen wordt in een meerjaarlijkse toetsing in beeld gebracht. In het Deltaprogramma worden de opgaven voor de primaire keringen voor de korte en lange termijn inzichtelijk gemaakt. Het Rijk is samen met de waterschappen verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen. Eén van de opgaven van nationaal belang in de Zuidvleugel/ Zuid-Holland is de versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma).

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB, Ruimte voor de Rivier, PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In titel 2.4 van het Barro over de grote rivieren zijn de algemene rivierkundige voorwaarden, waaraan toe te laten (bouw)activiteiten in het rivierbed altijd moeten voldoen, verwoord. Tevens wordt hierin de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken, waaronder een waterkering, mogelijk gemaakt. Onderhavig plan ligt nabij het stroomvoerend deel van het rivierbed en heeft als doel het borgen van de veiligheid tegen overstromingen. De functiewijziging is niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het planinitiatief is niet strijdig met het rijksbeleid en de AMvB, omdat het versterken van de primaire waterkering tussen Kinderdijk en Schoonhovenseveer niet wordt geschaad.

2.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan op basis van de Waterwet vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Conclusie

De planontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt heeft geen nadelige consequenties op het Nationaal Waterplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten hebben de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpunten:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand

stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aan de Sluis aangeduid als 'Agrarisch landschap – inspelen op bodemdaling' (figuur 3).

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat voor het plangebied Sluis 72 in Groot-Ammers 'herkenbaar waterrijk veen(weide)'.

Bij het provinciaal belang 'Verbeteren van de waterveiligheid' horen de ambities:

- versterken van de primaire keringen langs de kust en langs de rivieren, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- versterken van de regionale keringen met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- zorgen voor mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden met behoud van veiligheid tegen overstromingen;
- zorgen voor mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in kwetsbare binnendijkse gebieden met behoud van veiligheid tegen overstromingen.

De provincie Zuid-Holland wil de toekomstige overstromingsrisico's verkleinen. Sterkere keringen, aanpassingen in ruimtegebruik en omgaan met de overstromingsrisico's vormen de leidraad voor het provinciale waterveiligheidsbeleid. De dijk tussen Kinderdijk en Schoonhovenseveer staat op de functiekaart aangegeven als primaire waterkering. Het plangebied ligt hierbuiten.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

Actualisering 2011 en 2012 provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid blijven ongewijzigd. De belangrijkste wijzigingen gaan over de volgende onderwerpen:

- Verbeterde Kwaliteitskaart (effectiever sturen op kwaliteit);
 - Kantorenbouw (beperking aantal nieuwe kantorenlocaties);
 - Woningbouw (inspelen op ontwikkelingen woningmarkt);
 - Opnemen regionale afstemming nieuwe ontwikkelingen ladder voor duurzame verstedelijking.
- Daarnaast zijn er enkele technische correcties doorgevoerd.

Conclusie

De planontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt is niet strijdig met de ambities uit de structuurvisie Zuid- Holland.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontour de bestaande stedelijke functies mogelijk maken (artikel 3, lid 3, sub e van de Verordening). Op grond hiervan is functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk.

In artikel 2, lid 3 van de provinciale Verordening Ruimte is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bebouwingscontouren of voor gronden binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren, dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied of met uitstraling naar het buitengebied, een bijdrage levert aan de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie door de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken. Deze paragraaf voorziet hierin.

Beeldkwaliteit

In de Kwaliteitsatlas Groene Hart maakt het plangebied onderdeel uit van het veenweidegebied. Het is van groot belang om de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte, veenweidekarakter) te beschermen en te ontwikkelen, en 'verrommeling' tegen te gaan. De Kwaliteitsatlas Groene Hart biedt daarvoor houvast en inspiratie. In de door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgestelde 'Voorloper Groene Hart' (december 2008) zijn bouwstenen opgenomen voor de provinciale Structuurvisie. Net als de structuurvisie is het beleid in de Voorloper gericht op de periode tot 2020.

De veranderende landschappelijke dynamiek aan Sluis krijgt een opwaardering, omdat de voormalige bedrijfsbebouwing kan worden gesaneerd om plaats te maken voor een kleiner bijgebouw bij de woning Sluis 72 overeenkomstig de in het wijzigingsplan opgenomen saneringsregeling, welke landschappelijk wordt ingepast, zodat per saldo er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voor een functiewijziging van Bedrijf naar Wonen voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot het toestaan van bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontour (artikel 3, lid 3, sub e van de Verordening). Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Voldaan kan worden aan de hierin opgenomen voorwaarden. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit krijgen hierdoor een kwaliteitsimpuls. De waterstaatsbelangen worden niet geschaad. Hiervoor wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding opgenomen. Mitsdien kan worden voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de in dit wijzigingsplan mogelijk te maken functiewijziging.

2.3 Gemeentelijk beleid

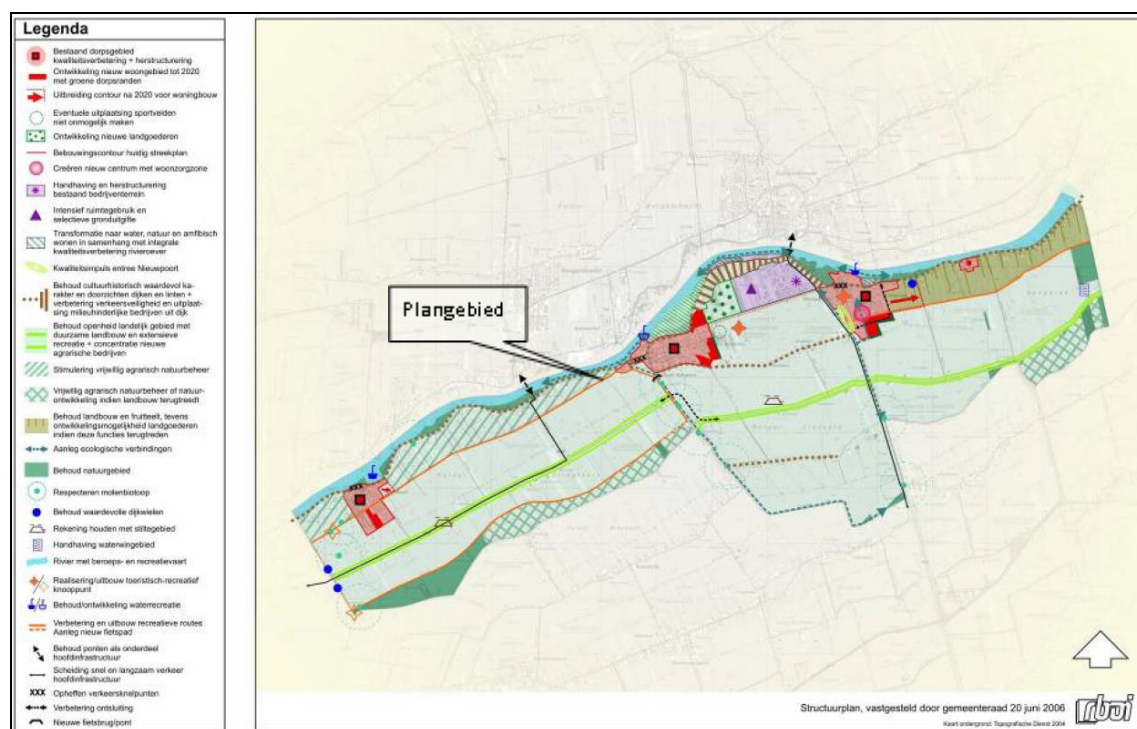
2.3.1 Structuurplan Liesveld

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Liesveld heeft op 20 juni 2006 het Structuurplan Liesveld vastgesteld. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De rivierdijk vormt een soort eretribune met zicht op het dynamisch rivierenlandschap, jachthavens, boerderijlinten en vestingstad. Eén van de strategische punten uit de visie is het behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap, de oost- west openheid en het zicht op het open landschap vanaf de dijk langs de Lek.

Over Groot-Ammerz wordt opgemerkt dat dit dorp een groot buitendijks gebied heeft, op een steenworp afstand van het dicht bebouwde dorp. Dit wordt extensief gebruikt. De randen van Groot-Ammerz zijn veelal bebouwd met oudere bebouwing en laten daarom weinig zien van de achtergelegen modernere dorpsdelen. Eigenlijk is dat alleen het geval langs de Haarsteeg en langs enkele minder dicht bebouwde delen van overige linten. De overgang naar het omringende landschap is hierdoor over het algemeen aantrekkelijk, zeker als de ruimtelijke ontwikkelingen ook in de toekomst zorgvuldig worden geregisseerd.

Conclusie

Het structuurplan Liesveld bevat een visie op hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. In het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld 2020 is het plangebied aangeduid als 'Landelijk Gebied'. In figuur 4 is de plankaart opgenomen. Bij kleinere ontwikkelingen heeft dit beleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing. In algemene zin kan worden gesteld dat deze voorgenomen planontwikkeling in lijn met het structuurplan Liesveld, omdat verrommeling wordt tegen gegaan en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen niet onmogelijk worden gemaakt.



Figuur 4: Ruimtelijk ontwikkelingsbeeld 2020, Liesveld.

2.3.2 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Liesveld heeft samen met de gemeenten Graafstroom en Nieuw-Lekkerland in 2011 het Welstandsbeleid "De Waard" vastgesteld. Deze Nota bevat beleidsregels en criteria die door de gemeente Molenwaard worden gebruikt bij de welstandsbeoordeling in het kader van aanvragen om een omgevingsvergunning. In de gemeente worden de volgende (hier relevant zijnde) typen criteria onderscheiden:

- **Algemene criteria:** deze liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.
- **Gebiedsgerichte criteria:** specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden alleen voor reguliere vergunningplichtige bouwwerken.

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) zijn vaak algemeen geldende gestandaardiseerde welstandscriteria van toepassing. Voor deze bouwwerken zijn absolute of te wel meetbare welstandscriteria opgesteld.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

Op basis van de Beleidskaart bij de Welstandsnota maakt Sluis onderdeel uit van het Landelijk gebied met de aanduiding H7.3 (ruilverkavelingslinten). Voor Landelijk geldt het BASIS niveau van welstand. Ruilverkavelingslinten worden gekenmerkt door rechtlijnige structuren en vrijstaande, individuele bebouwingselementen. De bebouwing aan de ruilverkavelingslinten worden gekenmerkt door een eenvoudige hoofdmassa, geflankeerd door één of meerdere bijgebouwen. De meeste bebouwing is agrarisch of heeft een duidelijke functionele relatie met het agrarisch achterland (gehad).

Dit wijzigingsplan maakt de herbouw van een nieuw bijgebouw bij een bestaande woning mogelijk overeenkomstig de saneringsregeling voor bijgebouwen. Voorts wordt het perceel Sluis 74 gewijzigd in de bestemming Wonen. De nieuwe berging zal voldoen aan de in de Nota vastgelegde gebiedsgerichte criteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal na indiening hiervan om advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal worden voldaan.

Conclusie

De planontwikkeling zal voldoen aan de gemeentelijke welstandscriteria.

2.4 Conclusie

Dit wijzigingsplan voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat het planinitiatief niet strijdig met het rijksbeleid en de AMvB. Het versterken van de primaire waterkering tussen Kinderdijk en Schoonhovenseveer wordt niet geschaad.

In de provinciale Structuurvisie ligt het plangebied buiten de bebouwingscontour. De planopzet is zodanig gekozen dat verrommeling van het bebouwingslint wordt tegengegaan. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Mitsdien is de gevraagde functiewijziging in overeenstemming met het provinciale belang.

De planontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Het oprichten van bijgebouw bij het te vergroten woonperceel Sluis 72 met een kleinere afmeting is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De woning Sluis 72 behoudt de woonbestemming, terwijl het perceel Sluis 74 alleen een woonbestemming krijgt. Het bijgebouw bij de woning Sluis 72 wordt op landschappelijke wijze ingepast.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Op de planlocatie staat aan Sluis 72 een woning met bijbehorend erf. Ten westen van het perceel staat een schuur van een voormalige bedrijfsvestiging (aannemersbedrijf). Het bedrijf bestaat niet meer. Ten noord(westen) van de woning staan in een cluster vrijstaande dijkwoningen aan Sluis 69, 74, 75, 78 en 80. De nieuw gebouwde woning aan Sluis 74 wordt feitelijk als Wonen gebruikt en heeft geen bedrijfsfunctie. Ten zuiden van het plangebied ligt de Boven Tiendweg, een voet-/ fietspad richting Streefkerk en het veenweidegebied van de Alblasserwaard.

De woning Sluis 72 en de bestaande schuur.



De woning Sluis 74. Rechtsvoor de woning Sluis 72 en linksvoor is nog net de schuur zichtbaar.



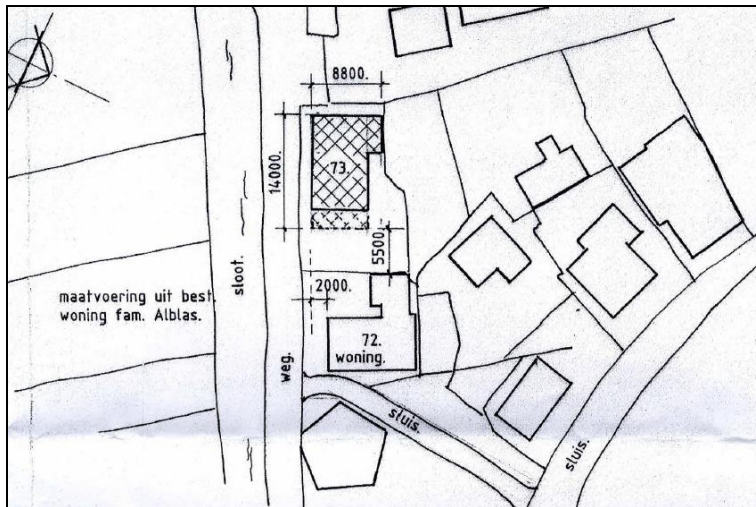
Nogmaals de bestaande schuur.

3.2 Nieuwe situatie

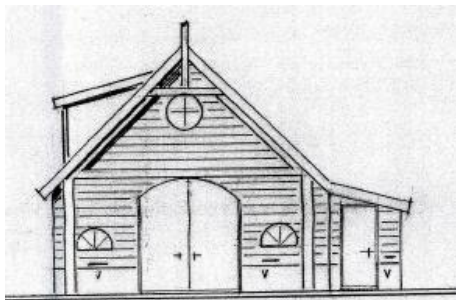
De schuur van het voormalige bedrijf wordt betrokken bij de woonbestemming van het perceel Sluis 72. Op basis hiervan kan vervolgens herbouw plaatsvinden overeenkomstig de in dit wijzigingsplan opgenomen bouw- en afwijkingsregels voor bijgebouwen. Daarnaast wordt de bestemming van het perceel Sluis 74 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, te weten van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

De wijziging is milieuhygiënisch inpasbaar, omdat er geen beperkingen optreden aan zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Voldaan wordt aan de overige in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden. Op grond hiervan kan een bestaande schuur worden teruggebouwd tot maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsvlak tot een maximum van 150 m². De bestaande schuur heeft een omvang van 147,5 m². Op grond van de bouwregels voor bijgebouwen en de opgenomen saneringsregeling voor bijgebouwen kan herbouw van een bijgebouw plaatsvinden van 107 m². In de bouw- en afwijkingsregels voor

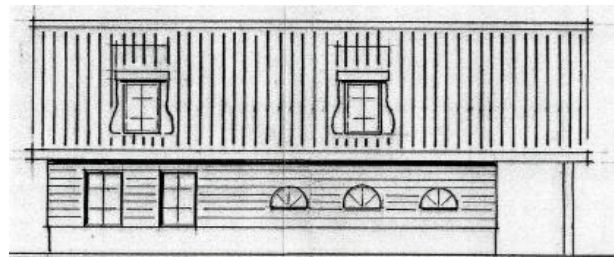
bijgebouwen van de bestemming Wonen is dit vastgelegd. De schuur krijgt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een maximum goothoogte van 3 meter. Het perceel wordt ontsloten via de bestaande uitrit. Hieronder is een situatietekening (figuur 5) en aanzichttekening van de nieuw te bouwen schuur opgenomen (figuur 6).



Figuur 5: Nieuwe situatie.



Figuur 6: Aanzichttekening voorzijde schuur.



Zijaanzicht schuur.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Bing.Maps).

3.3 Verkeer en Parkeren

De Sluis is een gebiedsontsluitingsweg tussen de kernen Groot-Ammers en Streefkerk. De maximum snelheid is 60 km/ uur. De woning zelf ligt onder aan de dijk langs de Boven Tiendweg. Ter plaatse geldt hier een 30 km/uur zone. Het wooncluster is ontsloten vanaf de Sluis.

Op de planlocatie dienen op eigen terrein overeenkomstig de ASVV 2012 minimaal twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn bij de twee woningen. Voldaan kan worden aan deze parkeernorm. Voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor herbouw van de schuur op het perceel Sluis 72 is geen uitbreiding van parkeerplaatsen nodig.



Oprit vanaf Sluis naar de woning Sluis 72.



Boven Tiendweg. Links de schuur bij de woning.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht en voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn M.E.R., milieuzonering, bodem, geluid (wegverkeerslawaaai), luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Besluit m.e.r.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit wijzigingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

In dit wijzigingsplan wordt alleen de herbouw van een schuur bij de woning Sluis 72 mogelijk gemaakt, alsmede een functiewijziging van de woning Sluis 74 naar 'Wonen'. De planontwikkeling zit qua omvang dan ook ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het wijzigingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Bij deze beoordeling is tevens gebruik gemaakt van alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten'. Het plan is getoetst aan onder meer de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Risico van ongevallen speelt niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

De nieuw op te richten schuur bij de woning Sluis 72 ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Voor het overige wijzigt de bestaande situatie van de percelen Sluis 72 en 74 niet. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de herbouw van een schuur bij de woning Sluis 72 niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. In de nabijheid zijn zowel woningen als bedrijven gelegen. De westelijk gelegen bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering, omdat dit wijzigingsplan geen nieuwe woningbouw mogelijk maakt. De bestemming Wonen wordt alleen uitgebreid ten behoeve van herbouw van een schuur bij de woning Sluis 72 dat sec niet als geluidgevoelig wordt aangemerkt, terwijl de functiewijziging van de bestaande woning Sluis 74 naar Wonen zonder milieuhygiënische knelpunten kan worden gerealiseerd, omdat er tussen de verderop westelijk gelegen bedrijven en de woning Sluis 74 al woningen staan (onder andere op nummers 75, 78 en 80). Voorts worden uitbreidingsmogelijkheden van de woningen (hoofdgebouwen) in westelijke richting beperkt. In de regels zal voorts worden vastgelegd dat algehele herbouw van de woningen alleen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Overigens zijn de dichterbij gelegen woningen al maatgevend voor de bestaande situatie. Vanuit de Wet milieubeheer bestaan er geen bezwaren tegen realisatie van deze planontwikkeling.

Conclusie

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Mitsdien geeft de planontwikkeling vanuit milieuzonering geen beperkingen.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat

buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn Sluis en Opperstok. Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid 60 km/h. De overige wegen zijn 30/km uur gebieden. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie geldt evenwel dat voor de twee woningen de uitzondering van toepassing is als genoemd in artikel 76, lid 3 Wgh¹. Dit betekent dat lid 1 en 2 van artikel 76 niet gelden met betrekking tot de aanwezige woningen aan Sluis 72 en 74. Hierdoor is, in het kader van de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het bijgebouw bij de woning Sluis 72 valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop ook niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Sluis.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit wijzigingsplan mogelijk maakt.

4.1.4 Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een bodemonderzoek kan achterwege blijven wanneer *niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven*. Bij dit soort gebouwen is het gezondheidsrisico voor mensen verwaarloosbaar. Het betreft hier onder andere gebouwen voor een schuur, waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Wel dient een zogenaamde BIS toets te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een historisch bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp (projectcode 14072INA van 18 maart 2014, bijlage 1). Uit de resultaten van dit vooronderzoek valt af te leiden dat erop de (nieuwbouw)locatie geen bodembedreigende activiteiten zijn (geweest) die aanleiding geven tot de uitvoering van een bodemonderzoek. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw wordt niet nodig geacht.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteit op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen een functiewijziging voor het oprichten van een bijgebouw bij de woning Sluis 72 en het vastleggen van twee bestaande woningen. Door de omvang van dit project is dit

¹ Artikel 76, lid 3 Wgh luidt als volgt: "Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn."

een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Dit wijzigingsplan maakt de herbouw van een bijgebouw bij de woning Sluis 72 mogelijk, alsmede het bestemmen van twee bestaande woningen aan Sluis 72 en 74. Dit plan valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

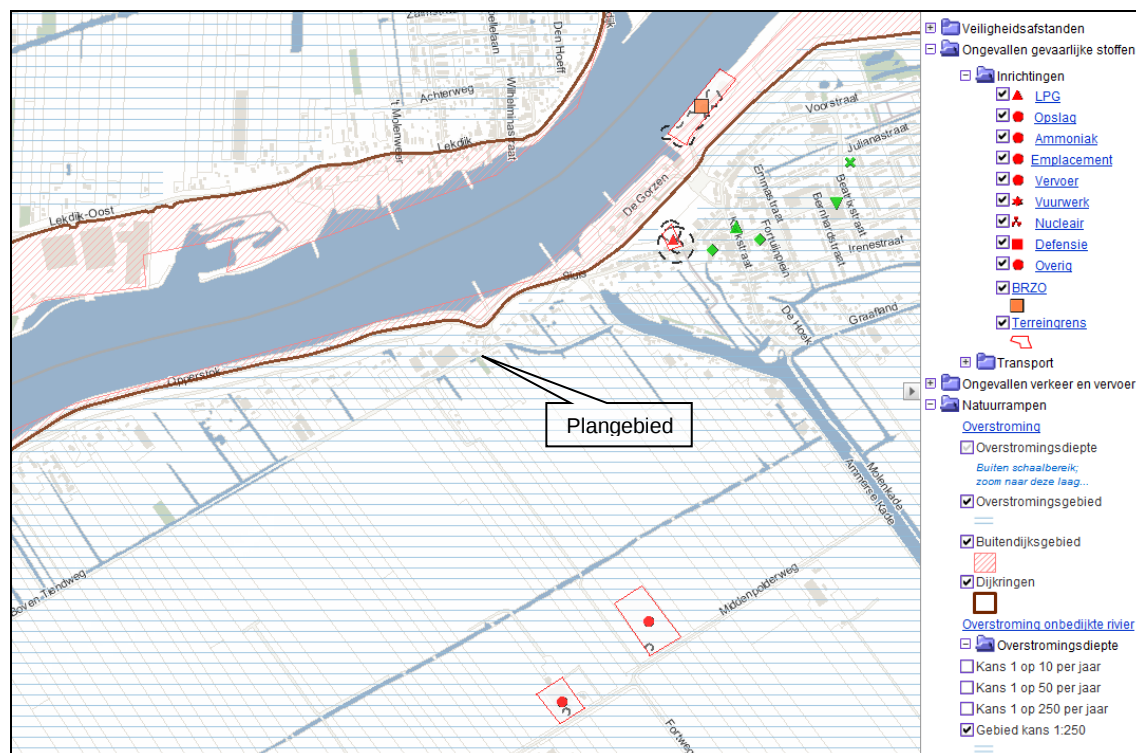
1. Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
2. Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op grond van de risicokaart (zie figuur 7) zijn in de (directe) omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen in de omgeving aanwezig. Het plangebied ligt voorts niet in het buitendijkse gebied.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Overstromingsrisico

Hoogwater leidt tot materiële schade in de ondergelopen gebieden en kan tot slachtoffers leiden. In het zwaarste scenario is er sprake van een overstroming van de gehele dijkkring Alblasserwaard en Vijfheerenland, waardoor grote aantallen inwoners en vee geëvacueerd moeten worden. Uitval van nutsvoorzieningen kan leiden tot een nog groter effectgebied. Een dergelijke calamiteit leidt tot een ontwrichting van het maatschappelijke leven.

Het plangebied valt binnen dijkkring Alblasserwaard en Vijfheerenland en heeft een verhoogd risico voor een dijkdoorbraak aan de kant van de Lek. Om burgers te kunnen beschermen en om de risico's zo veel mogelijk in te perken is er een Rampbestrijdingsplan '(Dreiging) dijkdoorbraak Alblasserwaard en Vijfheerenland Dijkkring 16' opgesteld wat de mogelijke dijkdoorbraken, algemene en ondersteunende processen, bron en effectbestrijding, geneeskundige hulpverlening, rechtsorde en verkeer en bevolkingszorg beschrijft.

Conclusie

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van Externe Veiligheid geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer een wijzigingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' 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. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Toetsingskader

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door Waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Bestaande situatie

Het dijkvak Kinderdijk - Schoonhovenseveer maakt deel uit van dijkkring 16 (Alblasserwaard en Vijfheerenlanden) en is gelegen langs de zuidelijke oever van de rivier de Lek. Voor de dijkkring geldt een maximaal toelaatbare overschrijdingskans van waterstanden van één keer per 2.000 jaar. De toetshoogte varieert van NAP + 3,55 m bij Kinderdijk tot NAP +4,89 m bij Nieuwpoort. Voor de kernen langs de dijk en de aanwezige lintbebouwing vormt de dijk vanouds de (oorspronkelijke enige) ontsluitingsweg. Het dijktraject tussen Kinderdijk en Schoonhovenseveer wordt intensief gebruikt. Op de dijk en aan de dijk staan veel gebouwen, merendeels binnendijs. Buitendijs betreft het voornamelijk bedrijventerreinen. Binnendijs staan veel huizen onderaan of in het dijktaalud.

De afwatering van de Alblasserwaard vindt plaats via de boezems van de Nederwaard en de Overwaard. In de Nederwaard wordt het overtollige water via de lage boezem naar de Lek afgevoerd. In de Overwaard wordt het water vanuit de lage boezem in de hoge boezem gepompt, waarna het eveneens naar de Lek wordt afgevoerd. Het inlaten van water voor de Nederwaard en de Overwaard geschiedt ook via de uitwateringssluys aan de Kinderdijk.

Toekomstige situatie

De Lekdijk wordt versterkt door de bestaande dijk te verbreden. Op enkele locaties wordt de dijk ook verhoogd om te voldoen aan de ontwerphoogte. Als de ruimte beperkt is, wordt de dijk versterkt door het plaatsen van waterkerende constructies. Door het versterken van de dijk dienen een aantal kopsloten gedempt te worden en wordt het verhard oppervlak uitgebreid. Voor de planlocatie treedt er geen verandering op, omdat de bestemming alleen wordt gewijzigd naar Wonen. De bestaande schuur bij het perceel Sluis 72 met een oppervlakte van 147,5 m² zal worden gesloopt. Hiervoor wordt een bijgebouw teruggebouwd met een minder grote oppervlakte, te weten circa 107 m². Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is dan ook geen watercompensatie nodig. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Voor eventueel vergunningplichtige activiteiten zal tijdig

een Watervergunning worden aangevraagd. Op de verbeelding en in de regels is de primaire waterkering opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.

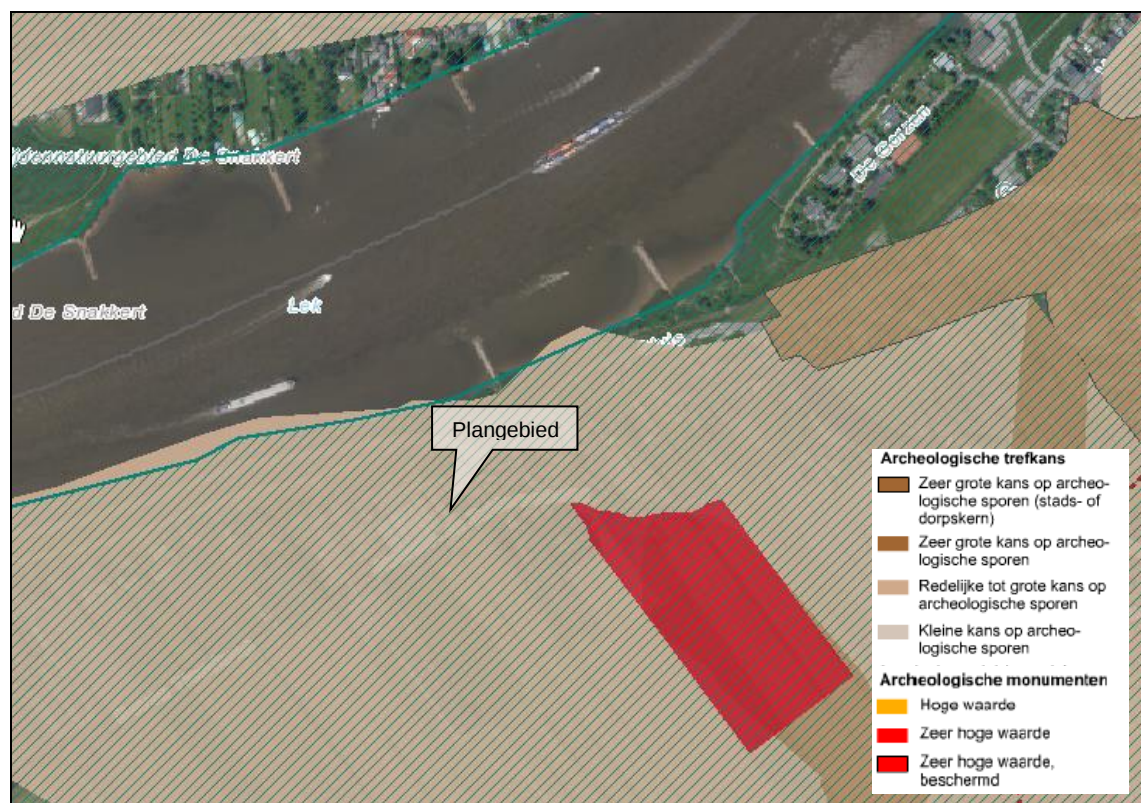
4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag 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.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (afgekort WAMZ) per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.



Figuur 8: Waardenkaart archeologie Zuid-Holland (zwarte rechthoek = globaal plangebied).

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ, op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-

Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De kans op archeologische sporen is middelhoog, omdat het plangebied op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, een redelijke tot grote kans heeft (zie figuur 8).

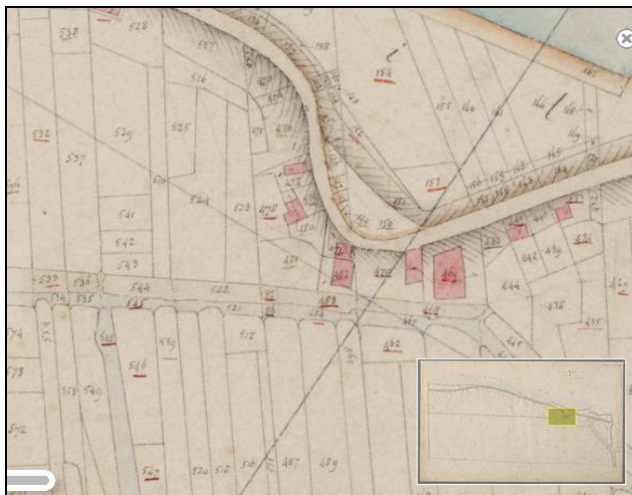
Gemeentelijk beleid

De voormalige gemeente Liesveld heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld. Op basis van dit beleid, kent de gemeente Molenwaard aan het gehele dijktraject een middelhoge archeologische verwachting toe voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Voor sommige gedeelten geldt een hoge verwachting. Voor deze zones geldt dat bij ingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied grotendeels aangeduid als "Waarde – Archeologie 4". De lintbebouwing aan de Boven Tiendweg heeft de aanduiding "Waarde – Archeologie 2" gekregen. Op grond hiervan geldt er voor de aanduiding 'Archeologie 2' een onderzoekverplichting bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m². Voor de aanduiding "Waarde – Archeologie 2" geldt een onderzoekverplichting bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –Mv en plangebied groter dan 250 m².

Onderzoek/ beoordeling

Ter plaatse van Sluis 72 en 74 is sprake van een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd en is een archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Bij Sluis 72 is sprake van vervangende nieuwbouw van een schuur met 107 m² en indien fundatie wordt aangebracht is de ingreep tevens dieper dan 30 cm. De bestaande, te slopen schuur is 147,5 m². Ook sloop is een bodemversturende ingreep. Op basis van deze gegevens zou een archeologisch onderzoek benodigd zijn. Echter op de kadaasterkaart van 1811-1832 is te zien dat ter plaatse van Sluis 72 -herbouw schuur (oude kadastrale nummer 450)- geen bebouwing aanwezig was en dan is het waarschijnlijk dat in een vroegere periode deze locatie ook niet bebouwd was (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede kadaasterkaart 1811 - 1832.

Op basis van deze informatie kan ondanks de grootte van de bodemingreep worden afgezien van het doen uitvoeren van archeologisch onderzoek. 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 het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

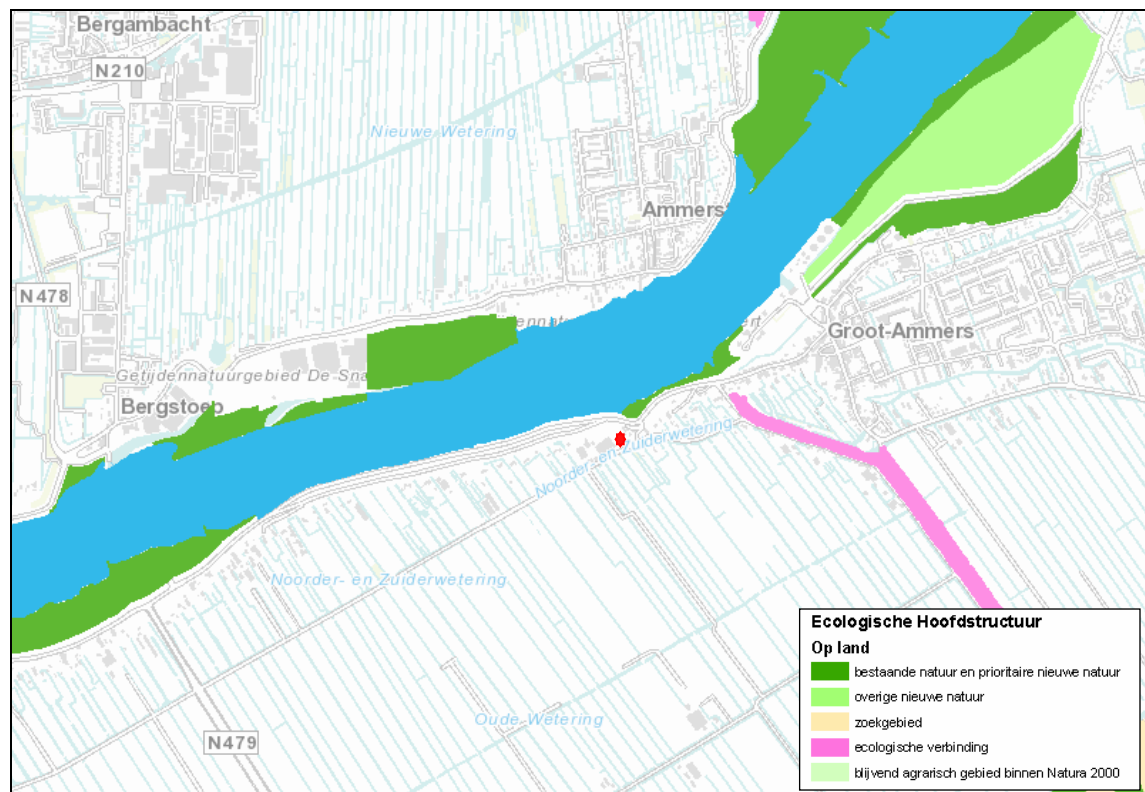
Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Donkse Laagten', bevindt zich op een afstand van 3,7 km ten zuidwesten van het plangebied. Vanwege de afstand tot het plangebied zullen de geplande werkzaamheden geen directe invloed hebben op dit Natura2000-gebied, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de functiewijziging, welke de herbouw van een schuur op het perceel Sluis 72 mogelijk maakt. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van de woonactiviteit.

Het plangebied ligt circa 360 meter ten westen van een ecologische verbinding van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie Zuid-Holland. Ten noorden van het plangebied bevindt zich aan de zuidoever van de Lek op circa 80 meter bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur (groot 1,35 ha). In figuur 10 is dit afgebeeld. Aangezien werkzaamheden alleen plaatsvinden op het bestaande perceel Sluis 72 (waar al bebouwing aanwezig is) zullen er geen nadelige gevolgen ontstaan voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 10: Ecologische hoofdstructuur in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid.)

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;

2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Effect te vergunnen activiteiten

Ten aanzien van de activiteiten inzake een omgevingsvergunning is er een richtlijn opgesteld door het voormalige ministerie van LNV (Natuurwijzer Omgevingsvergunning, 1 maart 2010). Met deze richtlijn kan er beoordeeld worden of de activiteiten mogelijk leiden tot schade aan te beschermen ecologische waarden. Het biedt een afwegingskader waarmee helder wordt of inzet van een specialist gezien de wettelijke onderzoeksplicht nodig is.

Op basis van de genoemde richtlijn is er een aantal activiteiten mogelijk van invloed op de te beschermen waarden. Deze zijn als volgt: de verbouw van het dak of de gevel, de kap van een boom, de sloop van een pand of de plaatsing van een schutting of afrastering. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging naar Wonen met de mogelijkheid een bestaande schuur bij het perceel Sluis 72 te herbouwen. Daarbij is het van belang na te gaan of het een monumentaal pand, kerk, molen, kasteel, ijskelder of bunker betreft. Hiervan is geen sprake. Wel betreft het een schuur groter dan 12 m², welke echter geen zolder heeft en enkelwandig is opgebouwd. Een spouwmuur en zolder zijn belangrijke criteria die een gebouw geschikt maken voor beschermde soorten. Door de afwezigheid hiervan kan op basis van de richtlijn gesteld worden dat de kans klein is dat activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten. Uit een inspectie door initiatiefnemer zijn geen vleermuizen aangetroffen. Ook is uit een aanvullende inspectie gebleken dat er geen nesten aanwezig zijn voor boeren zwaluwen. Nader onderzoek door een specialist wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Goede ruimtelijke ordening bij afwijking bestemmingsplan

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient bij een wijziging van het bestemmingsplan nagegaan te worden of hiermee mogelijk te beschermen ecologische waarden geschaad worden. Gebleken is dat het bouwvlak geen geschikt leefgebied is voor beschermde vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren en vleermuizen. Deze worden hier dan ook niet verwacht. Gesteld kan daarom worden dat de kans klein is dat de bouwactiviteiten schade veroorzaken aan de ecologische waarden. Aanwezige sloten worden ongemoeid gelaten. Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk om een bijgebouw bij het perceel Sluis 72 op te richten overeenkomstig de in de regels opgenomen saneringsregeling voor bijgebouwen op de plaats van een aanwezige grotere schuur. Het terrein is gecultiveerd.

De streng beschermde Rugstreeppad komt voor in de wijde omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied is momenteel geen geschikt voortplantingsbiotoop aanwezig voor de Rugstreeppad. Indien er voor de nieuwbouw van de schuur zand of grond gestort wordt dat lang onbewerkt blijft liggen, kan het plangebied geschikt worden als voortplantingsgebied voor de Rugstreeppad of op grotere schaal geschikt worden als overwinteringsgebied. Om vestiging van de Rugstreeppad in het voorjaar te voorkomen, moet vlak voor en tijdens het voortplantingsseizoen (globaal van half april t/m augustus) voorkomen worden dat ondiepe poelen en plassen ontstaan waarin deze paddensoort z'n eieren kan leggen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er aan het begin van het overwinteringsseizoen (globaal van half oktober t/m maart) zand en/of grond onbewerkt ligt waarin de Rugstreeppad zich ter overwintering kan ingraven. Advies is deze grond vroegtijdig in te zaaien met een gras-akkerkruidenmengsel. Daardoor ontstaat een gesloten vegetatiemat, waarin rugstreeppadden zich niet kunnen ingraven. De voorgestelde maatregel om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen kan ook werken om vestiging van oeverzwaluw in bouwzand tegen te gaan. Deze aanbeveling wordt overgenomen bij uitwerking van het bouwplan. Dit in combinatie met het regelmatige gebruik maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de

huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels is onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Voor bestaande bijgebouwen, groter dan 75 m², is een saneringsregeling opgenomen.

Artikel 4 en 5 Waarde – archeologie 2 en 4

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de gronden voorkomende archeologische waarden. Overeenkomstig het gemeentelijke archeologiebeleid is op de verbeelding onderscheid gemaakt tussen drie verschillende waarden, te weten:

Categorie	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte
Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,3 m –mv
Waarde - Archeologie 4	250 m ²	0,3 m –mv

Afwijking wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

Voor een gedeelte van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, tenzij advies is ingewonnen bij het waterschap.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het wijzigingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het

gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving wijzigingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in dit wijzigingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Wel is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan teneinde de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Initiatiefnemer realiseert de nieuw te bouwen schuur op het perceel Sluis 72 geheel voor eigen risico en op eigen kosten. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de procedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 11 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen binnengekomen.

6.3 Overleg met overheidsinstanties

Het ontwerpwijzigingsplan is door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het ontwerpbesluit in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging. Datzelfde gold voor Rijkswaterstaat.

Bijlage

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing is de volgende bijlage in te zien:

1. Historisch vooronderzoek bodem; Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp, rapport van 18 maart 2014.