

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

‘Kerkweg 45-47 Ouderkerk aan den IJssel’



NL.IMRO.1931.PB1508DK009-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 30-12-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	5
3.1.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	6
3.1.4 Conclusie rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	8
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie Ouderkerk 2030	9
3.4.2 Welstandsnota	10
3.4.2 Vastgesteld beheerverordening “Elf locaties, vier bestemmingsplannen, één beheersverordening”	11
3.5 Conclusie	12
4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Plan	13
4.2 Ontsluiting en Parkeren	15
4.3 Waterhuishouding	15
4.4 Motivering medewerking	16
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	17
5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
5.2 Geluidhinder	18
5.3 Bedrijven en milieuzonering	19
5.4 Bodem	20
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	21
5.6 Watertoets	23

5.7 Flora en fauna.....	26
5.8 Luchtkwaliteit	28
5.9 Externe veiligheid	29
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.1 Exploitatie	32
7 OVERLEG EN INSPRAAK	32
7.1 Vooroverleg	32
7.2 Zienswijzen	32

Bijlagen:

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bouwplan	Van der Padt & Partners	08-14 VO-01	07-10-2014
2	Verkenkend en nader bodemonderzoek	Amberco-EMN	08Z4386.001	19-03-2008
3	Saneringsplan	Amberco-EMN	09X4650.001	26-01-2009
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/840	17-11-2014
5	Digitale watertoets	HHSK	20141114-40-9935	14-11-2014
6	Beknopte ecologische Quickscan Flora- en faunawet	Milieuadviesbureau ATKB	20150325/rap01	02-04-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voormalige garagebedrijf Dekker aan de Kerkweg 45-47 te Ouderkerk aan den IJssel staat al langere tijd leeg. De bestaande opstallen verpauperen en het perceel heeft een onwenselijke uitstraling naar de rest van de omgeving. Omdat de locatie is gelegen binnen de dorpskern en voornamelijk door woningbouw wordt omsloten is een nieuwe bedrijfsmatige invulling minder kansrijk / wenselijk.

Herontwikkeling van de locatie naar woningbouw lijkt de enige passende / wenselijke invulling. Om tot herontwikkeling van de locatie te komen is er door Van der Padt en Partners, in opdracht van Aannemingsbedrijf W. Visser, een plan opgesteld. Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de realisatie van negen grondgebonden woningen.

De voormalige gemeente Ouderkerk heeft het plan positief ontvangen. Men heeft besloten medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en is bereid de hiervoor benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

Om de procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Kerkweg, ter hoogte van de kruising met de Rozenlaan. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie C, nummer 2208, 3353 en 4094.

De begrenzing wordt aan de noordoost zijde gevormd door de huurwoningen langs de Wilhelminastraat. De noordwestzijde wordt gevormd door het woonperceel Kerkweg 41 en de zuidoostzijde door Kerkweg 49. Tenslotte wordt het plangebied aan de zuidwestzijde begrensd door de Kerkweg.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is de beheersverordening “Elf locaties, vier bestemmingsplannen, één beheersverordening” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ouderkerk is vastgesteld op 10 juli 2013. Het plangebied heeft de bestemming (besluitvak):

- Bedrijf;

En de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

En gedeeltelijk de functieaanduiding:

- Bedrijfswoning;

Het voorgenomen plan om negen woningen te realiseren na sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming. De huidige bestemming staat geen burgerwoningen toe. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2 Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5 Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Ouderkerk aan den IJssel is gelegen in de gemeente Krimpenerwaard. Ouderkerk is gelegen langs de Hollandsche IJssel. De gemeente Krimpenerwaard behoort tot de provincie Zuid-Holland. De locatie van het plan is kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie C, nummer 2208 en 3353 en heeft een oppervlakte van circa 2300 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

De kern Ouderkerk ontstond als ontginningsdorp langs de oever van de Hollandsche IJssel. De IJsseldijk vormt een belangrijke structuurlijn in Ouderkerk a/d IJssel. De IJsseldijk werd aangelegd om de laag gelegen Krimpenerwaard te beschermen tegen de Hollandsche IJssel. De dijk fungeert tevens als de belangrijkste verkeersroute in het gebied. Het achterliggende veenweidegebied wordt gekenmerkt door een zogenaamde slagenverkaveling: een verkavelingspatroon van lange, smalle kavels die min of meer haaks op de dijk zijn gesitueerd en zich uitstrekken vanaf de dijk tot ver in het veengebied. Ouderkerk aan den IJssel is een typisch Zuid-Hollands dijkdorp aan de Hollandse IJssel. De dorpskern heeft zich ontwikkeld op de plaats waar de Kerkweg, die de toegang vormt tot de Krimpenerwaard, uitkomt op de Dorpsstraat (het verlengde van de IJsseldijk). Hier werd in de 15e eeuw de kerk gesticht waaraan het dorp zijn naam ontleent. Het karakter van de oude kom wordt bepaald door de geconcentreerde lintbebouwing met als monumentaal middelpunt de kerk. De voornamelijk agrarische lintbebouwing die langs de dijk ontstond verdichtte zich ter plaatse van de aansluiting op de Kerkweg, een op een oorspronkelijke polderkade aangelegde verbindingsweg met het achterland. De Kerkweg, waaraan het plangebied is gelegen, ontleent zijn naam aan de kerk, die werd gesticht ter plaatse van de aansluiting van de landweg op de dijk. Later ontwikkelde zich ook een lintbebouwing langs deze Kerkweg. Ook nu nog is dit lint een karaktervol structurelement. Samen met het karakteristieke dijklint ontstaat hier een T-structuur. Deze T-structuur is kenmerkend voor vele dijkdorpen in de "Waarden". De bebouwing staat merendeels in het talud van de dijk; naarmate men verder van het centrum verwijderd is worden de afstanden tussen de bebouwing groter. Na de Tweede Wereldoorlog, werden meer planmatige ontwikkelingen achter de dijk en de Kerkweg ingezet. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint van de Kerkweg.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied heeft een ontsluiting op de Kerkweg. Kerkweg heeft ter plaatse een 30 km/uur regime. Via de Kerkweg kan men het plangebied met de auto verlaten en via de dijk of de polder het dorp verlaten.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Krimpenerwaard 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 Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Het beleid van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen. In hoofdstuk 5.5 Watertoets worden de wateraspecten nader toegelicht.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het gebouw in gebruik (geweest) als bedrijfsruimte (autogarage).

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.

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke 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.

Middels het Barro en de in hoofdstuk 3.1.1 beschreven Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wil het Rijk dat een goede ruimtelijke ordening geborgd wordt. Daarom wordt in de beleidsplannen de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.

2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Het onderhavige plan betreft de bestemmingswijziging van het bestaande leegstaande bedrijfspand naar een woonbestemming voor negen woningen. Vanwege de ligging van het plangebied in de kern van Ouderkerk a/d IJssel is het wenselijk dat de bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming. Het plangebied vormt een gewilde locatie om te wonen dicht bij het centrum van Ouderkerk a/d IJssel. Voor de woningen die variëren in segment en zowel de senioren, starters als doorgroeiers bedienen is marktvraag. Vanwege gezinsverdunding en vergrijzing is er nog steeds een vraag naar extra woningen. Middels dit kleinschalige gevarieerde plan kan worden ingespeeld op deze vraag. Het plan is binnen de kern gelegen en gaat uit van herontwikkeling van bestaande bebouwing, daarmee voldoet het aan de voorkeursvolgorde. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van het bestuur (AMVB). Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen vanuit wettelijke verplichtingen of vrijwillig worden opgestart. In hoofdstuk 5.1 wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het Rijk geformuleerde beleid en er worden geen Rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

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

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De onderhavige ontwikkeling gaat uit van de sanering van de vervallen bedrijfsopstallen binnen het plangebied. Daarbij zal de bestaande bedrijfsbestemming worden gewijzigd in een woonbestemming, welke qua schaal, aard en gebruik passender is bij de omgeving. Sanering van de bedrijfsopstallen zal in aanzienlijke mate bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de ligging binnen de dorpskern komt de locatie in aanmerking voor stedelijke ontwikkelingen als woningbouw. Door de realisatie van de geplande woningen (9 nieuw en 1 bestaande bedrijfswoning) ontstaat er een passende invulling voor het plangebied.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van ruimtelijke plannen en de inhoud van de toelichting / ruimtelijke onderbouwing. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten 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.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plan betreft een herontwikkeling van de bedrijfslocatie van het voormalige garagebedrijf Dekker binnen de kern Ouderkerk. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

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

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

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

Voor het plangebied liggend in de regio Krimpenerwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden.

Het huidige plan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van invulling van een binnen de bestaande dorpskern gelegen locatie met negen woningen. Tevens zal de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Hierdoor is het in overeenstemming met de woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ouderkerk 2030

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2012 de Structuurvisie Ouderkerk 2030 vastgesteld. De structuurvisie is leidend voor het eigen beleid en vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen in Ouderkerk a/d IJssel. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. De structuurvisie schetst vanuit deze brede invalshoek het beeld van hoe Ouderkerk a/d IJssel er op lange termijn, in 2030, uitziet.



Abbeelding 2: Structuurvisiekaart Ouderkerk a/d IJssel

Ten aanzien van het beleidsveld wonen is de hoofddoelstelling vitale, leefbare kernen. Om dit te verwezenlijken zijn een aantal beleidsopgaven geformuleerd. In relatie tot het voorliggende plan zijn met name de volgende beleidsopgaven relevant:

- een integrale, gecoördineerde aanpak van de herstructurering. Zowel de bestaande woningvoorraad als de woonomgeving moeten voldoen aan de eisen van de tijd en de vraag van de woonconsument. Dit betekent aanpassingen in het huidige woningaanbod (renovatie, sloop en/of vervangende nieuwbouw);
- bouwen op een wijze die wat betreft uitstraling, maat, schaal en dichtheid aansluit bij de huidige dorpskernen.

Het voorliggende plan voorziet in vervangende nieuwbouw. Het bebouwingslint aan de Kerkweg wordt hierdoor versterkt. Vervangende nieuwbouw is één van de beleidsopgaven die is opgenomen in de structuurvisie. Het plan is daarom in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen als bouwproject waarvoor reeds afspraken zijn gemaakt en waar door middel van transformatie woningbouw kan worden gerealiseerd.

3.4.2 Welstandsnota

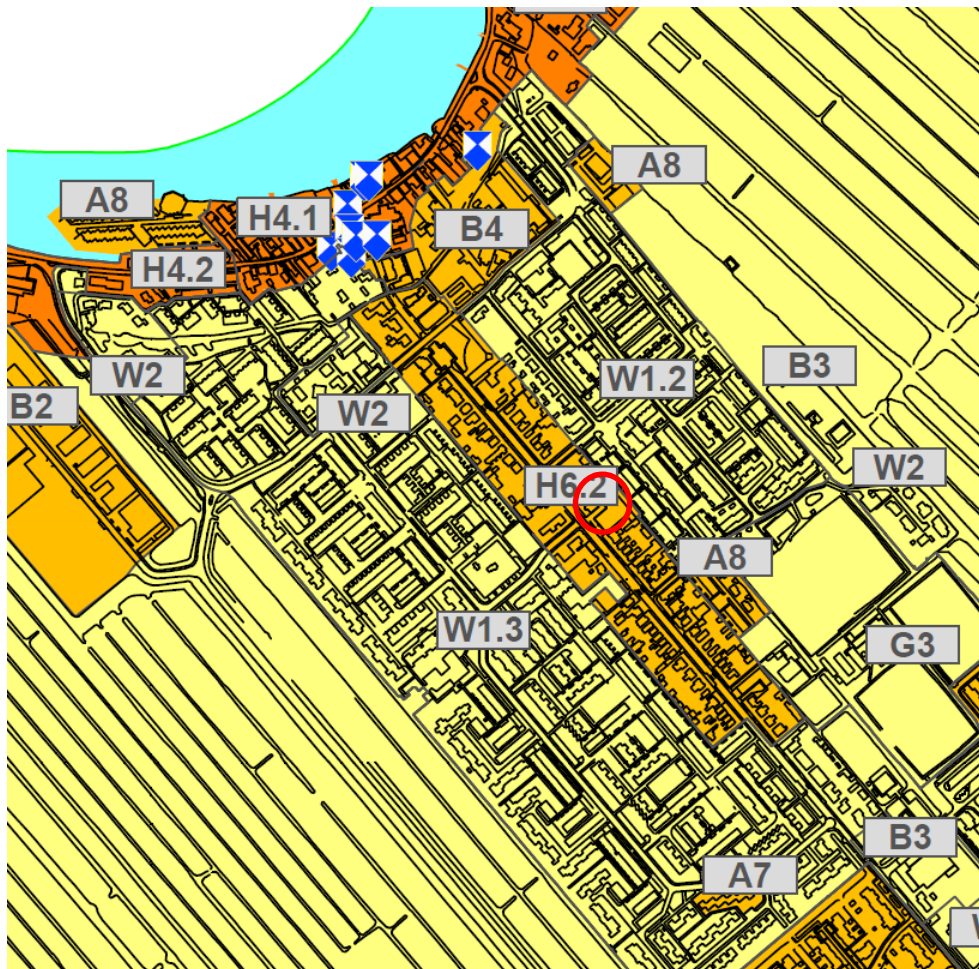
Op 21 augustus 2012 is door de raad van de voormalige gemeente Ouderkerk a/d IJssel de welstandsnota 2012 vastgesteld. In het kader van de woningwet moet elke gemeente beschikken over een welstandsnota, waarin aangegeven wordt hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria. Die criteria kunnen zijn: situering, hoofdvormen, gevelaanzichten én materialisatie en detaillering van een bouwwerk. De afstemming op punten als kleurgebruik, bouwmassa en –type wordt van groot belang geacht. Door het toepassen van de nota wordt er meer samenhang gebracht in de welstandsbeoordeling en is de uitkomst van de bouwplanprocedure beter voorspelbaar. De welstandsnota is opgesteld vanuit de idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid.

Men wil ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie niveaus van welstandstoezicht (algemene criteria):

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

De niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerpvrijheid.

De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria.



Afbeelding 3: Welstandsbeleidskaart Ouderkerk

Het plangebied is gelegen in de historische lintbebouwing langs de Kerkweg. Voor het plangebied geldt een PLUS niveau van welstand. Het bebouwinglint langs de Kerkweg wordt gekarakteriseerd als uitloper van polderlinten. *De uitlopers van polderlinten zijn kleine clusters van bebouwing soms direct aan de kern, als*

uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan het lint.

Naast de algemene criteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte criteria. Voor het plangebied geldt:

“In Ouderkerk aan den IJssel ligt het polderlint, de Kerkweg en Kalverstraat in het verlengde van de Kerkweg, haaks op het dijklint Dorpsstraat. De kleinschalige bebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel, aan de weg. Hier en daar staat in het lint (voormalige) agrarische bebouwing. Het gaat hier dan om historische boerderijen. De bebouwing is divers, maar heeft een duidelijke richting. Deze woningen hebben veelal een bouwhoogte van 1 tot 1,5 bouwlagen met een variërende nok- en goothoogte. In deze uitlopers komen verschillende kapvormen voor zoals mansarde en schildkappen. Kenmerkend voor de Kerkweg is de woonbebouwing met een expressionistische architectuurstijl. Deze woonbebouwing is in de jaren ‘20/30 in veel polderlinten gebouwd. De bebouwing vormden als het ware de eerste uitbreidingen van de kern. De Kerkweg heeft een breed wegprofiel. Op de foto zijn een aantal woningen te zien met een verticale geleiding. De hoofdmassa staat in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. Deze woningen beschikken over een mansardekap met ruim overstek. De woningen zijn veelal opgebouwd uit donkere bakstenen en hebben witte kozijnen.”

Vanwege de cultuurhistorisch gevoelige context van het plangebied heeft bij het opstellen van het plan uitvoerig overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. Dit overleg heeft gedurende het proces voor verschillende aanpassingen in het plan geleid. Het nu voorliggende plan is door welstand als positief en passend beoordeeld.

3.4.2 Vastgesteld beheerverordening “Elf locaties, vier bestemmingsplannen, één beheersverordening”

Op het plangebied is de beheersverordening “Elf locaties, vier bestemmingsplannen, één beheersverordening” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ouderkerk is vastgesteld op 10 juli 2013. Het plangebied heeft de bestemming (besluitvak):

- Bedrijf;

En de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

En gedeeltelijk de functieaanduiding:

- Bedrijfswoning;



Afbeelding 4: Verbeelding vigerende beheersverordening

Het voorgenomen plan om 9 woningen te realiseren na sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming. De huidige bestemming staat geen burgerwoningen toe. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend.



Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kern Ouderkerk

3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De locatie Kerkweg 45-47 te Ouderkerk aan den IJssel is thans bebouwd met de bedrijfsopstallen van het voormalige garagebedrijf Dekker. Het garagebedrijf is al langere tijd niet meer actief op deze locatie en de bestaande panden staan daarmee leeg. Door de leegstand is het gebiedje langzaam aan het verpauperen en een nieuwe invulling van het gebied is daarmee wenselijk en urgent.

De bedrijfsopstallen liggen in de lintbebouwing langs de Kerkweg en worden een ensemble dat qua aard en schaal vreemd is aan het gebied, dat overwegend uit woningen bestaat.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundige analysegebied.

Omdat het plangebied gelegen is langs de historische Kerkweg en omringd wordt door vrijwel uitsluitend woningen is bij het onderzoek naar een nieuwe invulling al snel vastgesteld dat een 'nieuwe' bedrijfsmatige invulling minder wenselijk is. Hierdoor is gekeken naar een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw. De bestaande opstallen zijn ernstig verouderd en niet geschikt voor de realisatie van woningen. Hiermee is het uitgangspunt van de ontwikkeling sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en invulling van het vrijkomende gebied met grondgebonden woningen. De bestaande bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven en planologisch worden omgezet naar een burgerwoning.



Afbeelding 7: Bestaande (bedrijfs)woning



Afbeelding 8: Nieuwe situatie

De invulling van het plangebied bestaat uit een twee-onder-een-kap woning langs de Kerkweg, waarmee het natuurlijke lintbebouwingskarakter van de Kerkweg wordt hersteld. Tussen deze 2-kapper en de bestaande (bedrijfs)woning komt een inrit met parkeerhof. Op de 'achterste' helft van plangebied wordt een woonhof gerealiseerd met een blok van 4 en een blok van 3 woningen. Deze woningen worden haaks op de Kerkweg georiënteerd en zijn qua architectuur duidelijk ondergeschikt aan de bebouwing langs de Kerkweg (2-kapper en vrijstaand).



Afbeelding 9: Vogelvluchtimpresie

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds beschreven bestaat het plan uit de realisatie van 9 nieuwe woningen. Voor deze woningen is onderscheid te maken tussen de woningen langs de Kerkweg (2-kapper) en de woningen in het woonhof.

De woningen langs de Kerkweg krijgen een eigen perceelontsluiting op de Kerkweg en parkeren daarbij op eigen terrein. Hiermee wordt qua ontsluiten en parkeren aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Kerkweg. Parkeren gebeurt zoals aangegeven op eigen terrein en per kavel zal ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor de overige zeven woningen (woonhof) wordt een gezamenlijke ontsluiting gerealiseerd op de Kerkweg. Deze ontsluiting leidt tot een parkeerhof, waar gezamenlijk het parkeren is opgelost. op het gezamenlijke parkeerterrein zijn 13 parkeerplaatsen voorzien.



Afbeelding 10: Parkeervoorzieningen

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt voor de negen geplande woningen 15,3 (9 x 1,7) parkeerplaatsen. Er worden in het plan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (2-kappers). Voor de overige 13 parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van het te realiseren parkeerhof.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het historische centrum van Ouderkerk a/d IJssel. Hemel- en terreinwater wordt, vanwege de afwezigheid van oppervlaktewater, gelijk aan de huidige situatie opgevangen en afgevoerd via het gemeentelijk riool.

4.4 Motivering medewerking

- Het plan geeft een passende invulling aan de vrijgekomen bedrijfslocatie;
- De bedrijfsbestemming, in een gebied met overwegend woningbouw, zal worden gesaneerd;
- Het plan sluit aan bij de aard en schaal van het gebied;
- Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Door het plan komen woningen beschikbaar voor verschillende doelgroepen nabij het centrum van Ouderkerk;
- De geplande woningbouw sluit aan bij de door de provincie en gemeente gestelde beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van het bestuur (AMvB). Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen vanuit wettelijke verplichtingen of vrijwillig worden opgestart. Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in:

- Categorie activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is (categorie C);
- Categorie activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. beoordeling verplicht is (categorie D).

Deze categorieën zijn beiden onderverdeeld in vier kolommen:

1. De activiteit;
2. De gevallen: hier staan drempelwaarden voor de activiteit benoemd;
3. De kaderstellende plannen waar een activiteit in kan worden vastgelegd;
4. De besluiten waar een activiteit in kan worden vastgelegd.

De drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

Ruimtelijke Ordening

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk om negen woningen binnen de bebouwde kom te realiseren. Hierdoor is mogelijk sprake van ontwikkelingen die vallen onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

Kenmerken en potentiële effecten van het plan

Het plan omvat de bouw van slechts negen woningen en blijft daarmee ver onder de hierboven genoemde drempelwaarden. Hierbij kan er van worden uitgegaan, dat dit niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie kende een garagebedrijf annex tankstation dat veel bezoekers kende en daarmee de directe omgeving belastte. Het aantal verkeersbewegingen voor de woningen t.o.v. de referentiesituatie zal derhalve afnemen.

Verder is de omgeving in de toekomst gevrijwaard van een bedrijf annex tankstation. Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name woningen en wegen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Met betrekking tot het onderhavige plan worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. In de volgende hoofdstukken worden relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc).

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van de realisatie van twee starterswoningen in het voormalige woon- winkelpand. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het object reeds een woonbestemming. Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van al aanwezige geluidsgevoelige objecten (woning).

De locatie is gelegen in het historische bebouwingslint langs de Kerkweg en gelegen binnen de geluidszone van uitsluitend 30 km/h wegen. Gelet op art. 74, eerste en tweede lid, aanhef en onder b, in samenhang met art. 77 Wgh, behoeft bij het voorbereiden ruimtelijke planprocedure geen akoestisch onderzoek te worden ingesteld indien voor een weg een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het derhalve toch wenselijk zijn onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaaï. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de realisatie van 9 woningen in plan “Herontwikkeling Kerkweg 45 - 47” aan de Kerkweg te Ouderkerk aan de IJssel.

De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de invloedssfeer van de Kerkweg, Julianastraat, Wilhelminastraat, Dekkerstraat en Rozenlaan (30 km/h wegen).

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De Kerkweg, Julianastraat, Wilhelminastraat, Dekkerstraat en Rozenlaan zijn 30 km/h wegen welke van rechtswege geen geluidszone hebben en derhalve in het kader van de ruimtelijke ordening niet worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter de geluidsbelasting wel onderzocht;*
- De gecumuleerde geluidbelasting op de voorgevel van woning 1 en 2 ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte;*
- Alléén voor woning 1 en 2 dient een aanvullend akoestisch onderzoek geluidwering gevels te worden uitgevoerd.”*

Conclusie:

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor het plan. Voor de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal voor woning 1 en 2 (tweekapper langs de Kerkweg) met een aanvullend onderzoek aangetoond worden dat voldaan wordt aan de eisen uit het bouwbesluit.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de locatie worden immers negen nieuwe woningen gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn vrijwel uitsluitend woningen gelegen.



Abbeelding 11: Verbeelding bestemmingsplan Ouderkerk, geen bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving.

De dichtstbij gelegen van wonen afwijkende bestemming betreft een detailhandelsbestemming. Hiervoor geldt echter een richtafstand van slechts 10 meter en hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor het aspect bedrijven en milieuhinder kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en dat er daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Vanwege de afwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied kan ook worden gesteld dat er geen risico is op beperking van bedrijfsactiviteiten. Kortom, als gevolg van het plan, zijn er geen bedrijven die (verder) in milieuruimte worden beperkt.

Conclusie

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

5.4 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan zorgt voor de wijziging van het huidige bedrijfsmatige gebruik van de gronden naar wonen. Alvorens hiervoor vergunning kan worden verleend zal moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor wonen. Om de bodemkwaliteit in kaart te brengen is er door Amberco-EMN een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“Middels onderhavig onderzoek is de algemene milieu hygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is voldoende mate vastgelegd. De aangetoonde grond- en grondwaterverontreinigingen zijn tevens in voldoende mate afgeperkt. Toetsing van deze conclusies dient plaats te vinden door het bevoegd gezag.

Indien wordt overgegaan tot het verwijderen van de verontreiniging dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden overlegd aan de Provincie Zuid-Holland.

Opgemerkt wordt dat bij een eventuele sanering vrijkomende grond mogelijk niet zonder meer door een verwerken zal worden geaccepteerd. Gelet op het volume en de somtijds sterke bijmengingen met puin zijn mogelijk aanvullende werkzaamheden noodzakelijk in het kader van het bouwstoffenbesluit en/of naar de aanwezigheid van asbest in grond. ”

Naar aanleiding van de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek is het noodzakelijk gebleken dat het plangebied (deels) wordt gesaneerd. Voor deze sanering is een saneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan gaat uit van een sanering middels ontgraving van de verontreinigde grond. De sanering kan echter pas plaatsvinden nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt. Het saneringsplan is reeds door het bevoegd gezag akkoord bevonden, waarmee de sanering direct aansluitend aan de sloopwerkzaamheden kan worden uitgevoerd.

Inmiddels is het uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek gedateerd geraakt en is het derhalve noodzakelijk dat er een actualiserend onderzoek zal worden verricht. Met het bevoegd gezag is afgesproken dat het benodigde actualiserende onderzoek zal worden uitgevoerd direct aansluitend aan de sloopwerkzaamheden. Uit het actualiserend onderzoek zal moeten blijken of het opgestelde saneringsplan / saneringsmethode nog actueel is of dat deze zal moeten worden aangepast.

De planologische procedure voor het plan kan worden voortgezet, maar in de te verlenen omgevingsvergunning zal als voorwaarde moeten worden opgenomen dat het terrein gesaneerd moet zijn en moet zijn vrijgegeven alvorens men kan / mag starten met de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

Alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden zal een actualiserend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en zal conform het saneringsplan de locatie moeten worden gesaneerd. Na sanering zijn er ten aanzien van het aspect bodem geen belemmeringen meer voor het plan.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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

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

Beleidsnota Archeologie

De voormalige gemeenten Nederlek en Ouderkerk hebben een gezamenlijk archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in elementen te weten: de beleidsnota en een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, 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 plan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

Er een geen waarde is toegekend voor wat betreft de archeologische verwachting. De locatie is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen belemmeringen kent ten aanzien van archeologie.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.6 Watertoets

In het plangebied is Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Op basis van de uitgevoerde digitale watertoets (d.d. 23-07-2013 met kenmerk 20130723-40) is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap HHSK)

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert het hoogheemraadschap over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundige systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan 2010 - 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan en in het beleid ten aanzien van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (van 2012) is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van water bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

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.

De digitale watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. Hierbij is een notitie opgesteld:

“U heeft, via www.dewatertoets.nl, een watertoets uitgevoerd voor een plan binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de door u verstrekte gegevens concluderen wij dat er een waterstaatkundig belang is. De waterstaatkundige belangen worden door het uitvoeren van dit plan echter niet of slechts beperkt beïnvloed. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen met daarin een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie van het plan en een verwijzing te maken naar deze watertoets. U kunt voor het maken van de waterparagraaf gebruik maken van de bijgevoegde voorbeeldtekst met daarin de samenvatting van het waterbeheerplan van Schieland en de Krimpenerwaard.”

De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in deze paragraaf uitgewerkt.

Nieuwbouweffecten

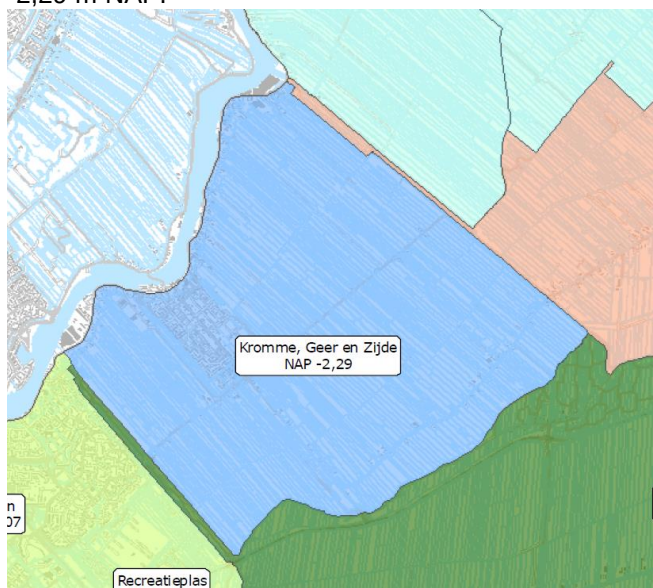
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om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

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en verharding en de realisatie van negen nieuwe woningen met parkeerstraat en tuinverharding. In de huidige situatie is het gehele plangebied verhard middels bestrating of bebouwing. In de toekomstige situatie is het aannemelijk dat gemiddeld 50% van de tuinen onverhard worden uitgevoerd. Er zal daarmee sprake zijn van een afname van verhard oppervlak. Er is derhalve geen sprake van compensatieplicht. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Ouderkerk en maakt deel uit van het peilgebied Kromme, Geer en Zijde. Het peilgebied heeft een peil van -2,29 m NAP.



Afbeelding 13: Peilgebiedenkaart HHSK

5.7 Flora en fauna

Algemeen

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

Flora- en faunawet

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

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

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

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Ouderkerk a/d IJssel en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen.

Na de sloop wordt het plangebied ingericht als woongebied voor 9 woningen.

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend terrein. De sloop van de bedrijfspanden is inmiddels afgerond. Het plangebied was naar verwachting, vanwege het bedrijfsmatige en bebouwde karakter van het gebied niet geschikt als verblijfsplaats voor fauna. De reeds gesloopte bebouwing bestond uitsluitend uit bedrijfsruimte met een plat dak of licht hellend asbestplaten dak en heeft geen spouwconstructies. Dit type bebouwing biedt geen geschikte (verblijf)plaatsen voor beschermde soorten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desondanks wel een beknopte ecologische Quickscan uitgevoerd om uit te sluiten dat op het braakliggend terrein verblijfplaatsen van beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn.

Uit het door milieuadviesbureau ATKB uitgevoerd onderzoek kan worden geconcludeerd:

'In of nabij het plangebied komen beschermde soorten voor. Als gevolg van het voornemen wordt het leefgebied van de soorten niet aangetast zolang de in het rapport genoemde maatregelen genomen worden. Er is dan geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.'

De maatregelen zijn:

'Jaarrond beschermde broedvogels (huismus)

Het dient aanbeveling na afronding van de bouwwerkzaamheden groenblijvende beplanting terug te brengen, zodat huismussen in de toekomst weer gebruik kunnen van beplanting binnen het plangebied (zorgplicht).

Algemene broedvogels

- Voor het verwijderen van de haag dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (in de periode half maart t/m half juli worden de meeste broedgevallen verwacht). Afhankelijk van het weer kan het broedseizoen eerder of later starten en langer doorgaan;
- Indien niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, zijn (afhankelijke van het weer) controles op broedvogels noodzakelijk in de periode februari-september. Indien een vogel broedt in de haag, kan de haag pas verwijderd worden als het nest niet meer in gebruik is.

Vleermuizen

Lichteffecten op foeragerende vleermuizen (aan de rand van het plangebied) dienen vermeden te worden. De bouwlocatie dient met gerichte armaturen (met een "scherpe cut-off") verlicht te worden, om zo onnodige verstrooiing naar eventuele foeragerroutes tegen te gaan.'

Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten. Wanneer wordt voldaan aan de genoemde maatregelen ondervindt het onderhavige plan voor wat betreft het aspect Flora en Fauna geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

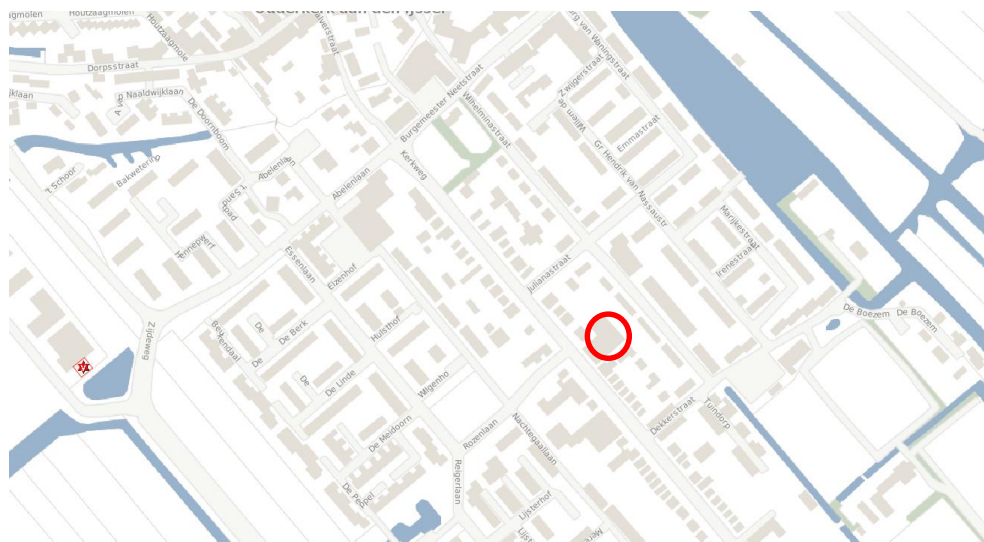
Onderhavig plan betreft de realisatie van negen woningen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit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

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

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

Ter voorbereiding van de herontwikkeling is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de

grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10-5/jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen, waarvan het plangebied binnen het invloedgebied ligt.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig. De ten zuiden van Ouderkerk gelegen aardgasleiding ligt op circa 430m¹ afstand van het plangebied. Daarmee valt het plangebied ruimschoots buiten het invloedgebied.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

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

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

Tot slot dient men rekening houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente

op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Waterverkeer

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

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

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruidtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruidtes worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10-6/jr. contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplaafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

De Hollandse IJssel ligt ten noorden van de kern Ouderkerk. Over deze vaarweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het Basisnet Water is de Hollandsche IJssel aangeduid als groene vaarweg. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn voor de ruimtelijke ordening. Er zijn dus geen belemmeringen voor het voorgenomen plan vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de Hollandsche IJssel.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgronden van het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke heeft aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg zal het plan worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.

7.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke planprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.