

Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113'



Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

Ottoland, Damseweg 113

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPdamseweg113OTL-VG01

Projectnummer:
1075362

Planstatus

Datum:
27-10-2020

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Samenvatting beleidskader.....	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Conclusie.....	19
4. Samenvatting sectorale aspecten.....	20
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
4.2 Watertoets	20
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Bedrijven en milieuhinder	22
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Kabels en leidingen.....	23
4.8 Ecologie.....	23
4.9 Bodem	24
4.10 Archeologie	24
4.11 Duurzaamheid	24
5. Juridische planbeschrijving.....	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Systematiek van de regels.....	25
5.3 Bestemmingen	25
5.4 Aanduidingen	25

6.	Verantwoording beleidskader	26
6.1	Rijksbeleid	26
6.2	Provinciaal beleid	30
6.3	Regionaal beleid	35
6.4	Gemeentelijk beleid	38
6.5	Conclusie	40
7.	Verantwoording sectorale aspecten	41
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	41
7.2	Watertoets	42
7.3	Geluid	48
7.4	Luchtkwaliteit	50
7.5	Bedrijven en milieuhinder	52
7.6	Externe veiligheid	54
7.7	Kabels en leidingen	56
7.8	Ecologie	57
7.9	Bodem	59
7.10	Archeologie	61
7.11	Duurzaamheid	64

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatie tekeningen	Architektenburo Bikker bv	1347-O-01	-
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20191209-9-22007	09-12-2019
3	Akoestisch onderzoek	Voortman ingenieurs	R-JVO/ 1512	13-12-2019
4a	Ecologische quicscan	Blom Ecologie b.v.	BE/2019/773/r	11-03-2020
4b	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	18087	15-05-2020
5	Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/25188-2019	03-2020
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	-	12-12-2019
7	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	23-09-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Aan de Damseweg 97 te Vuilendam is thans decennia lang een fietsenwinkel-/maker gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige locatie niet geheel toereikend meer is voor de continuïteit en de groei van het bedrijf. Het bedrijf is daarom opzoek gegaan naar uitbreidings- en/of verhuismogelijkheden. Men is daarbij met de huidige exploitanten van de Damseweg 113 (brood- en kaaswinkel) in gesprek gegaan. Hierbij is een gezamenlijk initiatief ontstaan voor een 'centrumontwikkeling' op de Vuilendam. Men is voornemens de bestaande bebouwing aan de Damseweg 113 te saneren en ter vervanging een multifunctioneel pand te realiseren ten behoeve van de fietsenwinkel-/maker, de brood- en kaaswinkel (en andere ondernemers/winkeliers) en een zestal appartementen.

Het plangebied valt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' (vastgesteld 15 september 2015). Het beoogde multifunctionele pand is gepland op gronden met de enkelbestemmingen 'centrum', 'wonen' en 'tuin'. Op gronden met de bestemming 'centrum' is het mogelijk een multifunctioneel pand te realiseren, maar de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' bieden deze mogelijkheid niet. Het onderhavige plan is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Op 26 oktober 2018 is er een principeverzoek ingediend bij de toenmalige gemeente Molenwaard voor het onderhavige plan. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente op 20 december 2018 laten weten in principe medewerking te verlenen aan het plan.

Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als OTL01 - C - 125 & OTL01 - C - 453. Ten noorden van het plangebied is de bebouwing van Vuilendam gelegen met woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Ten oosten en ten zuiden is het open polderlandschap gelegen, ten westen is de Damseweg gelegen.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De huidige locatie van de fietsenwinkel/-maker is niet geheel toereikend meer voor de continuïteit en de groei van het bedrijf en het beoogde multifunctionele pand biedt ruimte aan de twee bedrijven waardoor deze door kunnen blijven groeien. Tevens is er plek voor andere ondernemers/winkeliers in de directe omgeving.

Binnen en in de directe omgeving van Vuilendam is er sprake van concrete woningbehoefte. Middels het onderhavige plan wordt er naast de ruimte voor een winkelfunctie tevens ruimte geboden in het pand voor een zestal appartementen. Eén van de appartementen is bestemd voor de eigenaren van de fietsenwinkel/-maker en een vijftal appartementen is bestemd voor verhuur aan derden. Hiermee wordt er een welkom aanbod op de woningmarkt gerealiseerd in een segment welke niet of nauwelijks aanwezig is in de directe omgeving van de Vuilendam. Hiermee concurreert het onderhavige plan niet met andere (lopende) woningbouwplannen in de directe omgeving en wordt er gezorgd voor meer diversiteit in het woningaanbod.

Op de plek van het oude pand en een braakliggende bouwkaavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd. Het pand krijgt een verantwoorde en passende

landelijke uitstraling en wordt landschappelijk ingepast. Naast het pand wordt tevens de buitenruimte opgewaardeerd ten behoeve van toegangswegen, parkeren en groen. Het plan is met dit alles een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

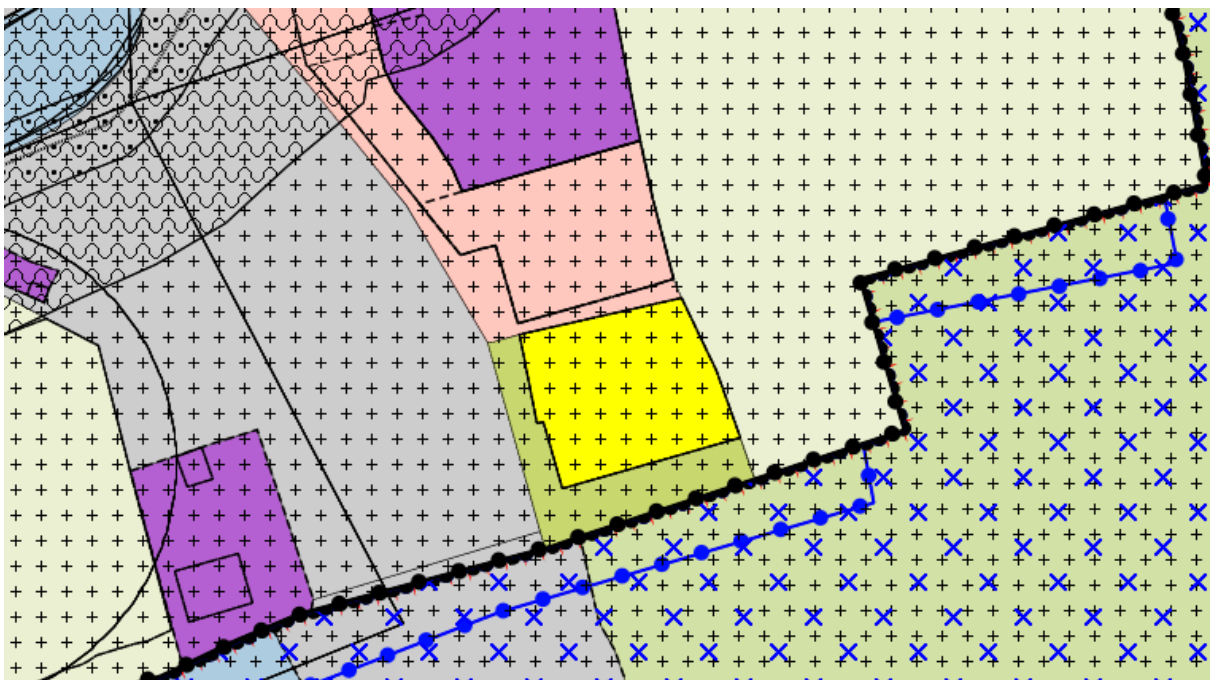
- Centrum;
- Wonen;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 6;

De aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering maximum goothoogte: 6 m;
- Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 1;
- Maatvoering maximum bebouwingspercentage terrein: 70 %;
- Functieaanduiding: bedrijf.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de

aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt een multifunctioneel pand te realiseren ten behoeve van winkel- en woonfuncties.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

In de principeverzoek en planvormingsfase zijn de direct omwonenden van het plangebied reeds geïnformeerd betreffende het onderhavige plan.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 van de in de bijlage gevoegde 'Nota Zienswijzen' is de zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook de Vuilendam ontstaan langs de natuurlijke waterloop de Graafstroom. Vanaf de stroomruggen langs de Graafstroom werden haaks op deze stroomruggen sloten gegraven. Ook ging men over tot de aanleg van min of meer parallel aan de riviertjes gelegen voor- en achterweteringen en kaden. Deze kaden dienden onder meer om wateroverlast vanuit het achterliggende nog onontgonnen veengebied te voorkomen. De gronden die het dichtst bij de woningen lagen werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw en hennepeteelt, de daarachter gelegen gronden als weiland en hooiland.

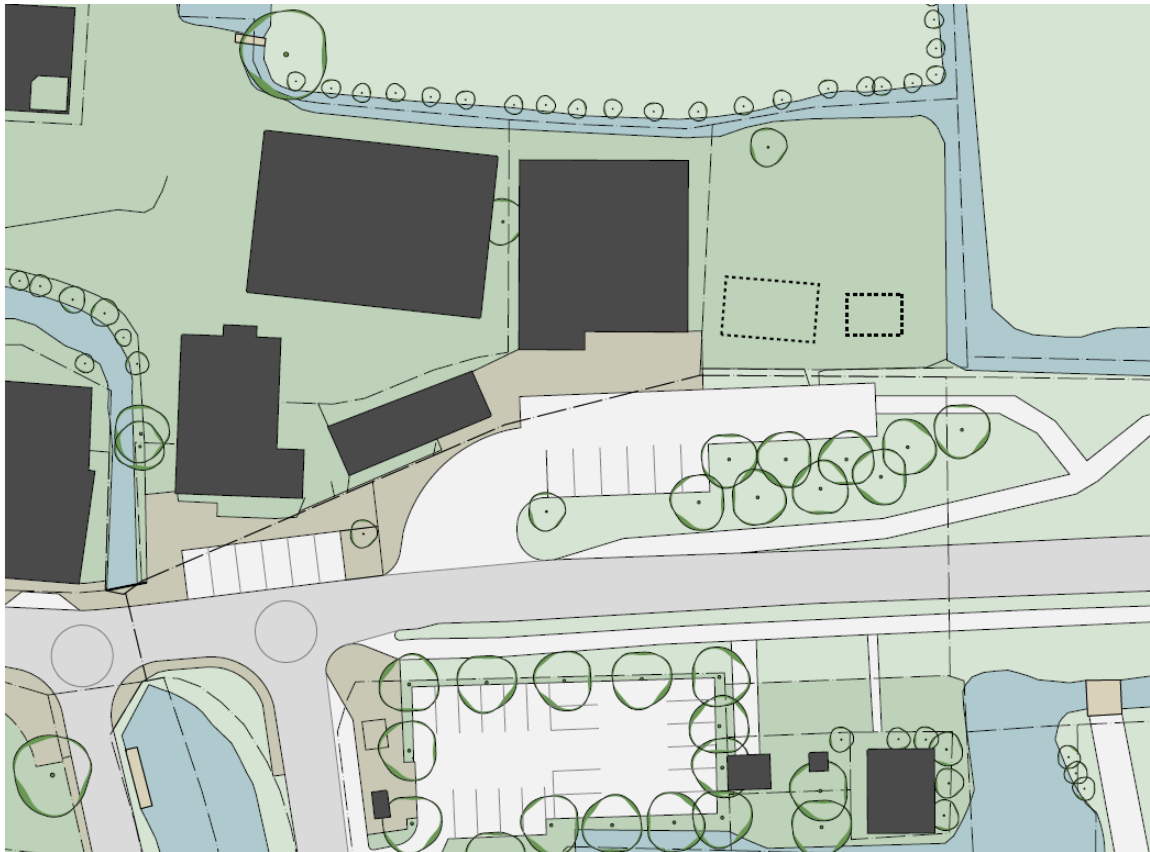
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Vuilendam, langs het cultuurhistorisch lint langs de Graafstroom. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes met daartussen landschappelijke doorzichten. Ter hoogte van het plangebied in de Vuilendam komen diverse straten bij elkaar en is de bebouwing dichter op elkaar gelegen, waardoor de bebouwingsdichtheid hoger is dan andere plekken in het lint.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Damseweg 113 te Vuilendam betreft een perceel met een centrum en woonfunctie. Op het perceel is een brood- en kaaswinkel gelegen met hiernaast een woonkavel ten behoeve van één woning, deze woonkavel ligt braak. Op het perceel is tevens een klein ijswinkeltje gelegen.



Afbeelding 3: Vooraanzicht Damseweg 113 Vuilendam



Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 6: Concept verdieping



Afbeelding 7: Impressie gevels

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de Damseweg. Via de Damseweg kan in zuidelijke richting gemakkelijk de N214 worden bereikt. De openbare ruimte (parkeren) wordt aangepakt, maar het voornemen is de bestaande ontsluiting te handhaven. De verdere uitwerking van de openbare ruimte de ontsluiting wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure uitgewerkt en wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenspraak met het Waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland verder uitgewerkt, waarbij de beoogde wijzigingen van de verkeerssituatie bij de komgrens die het waterschap reeds heeft ingezet worden meegenomen.

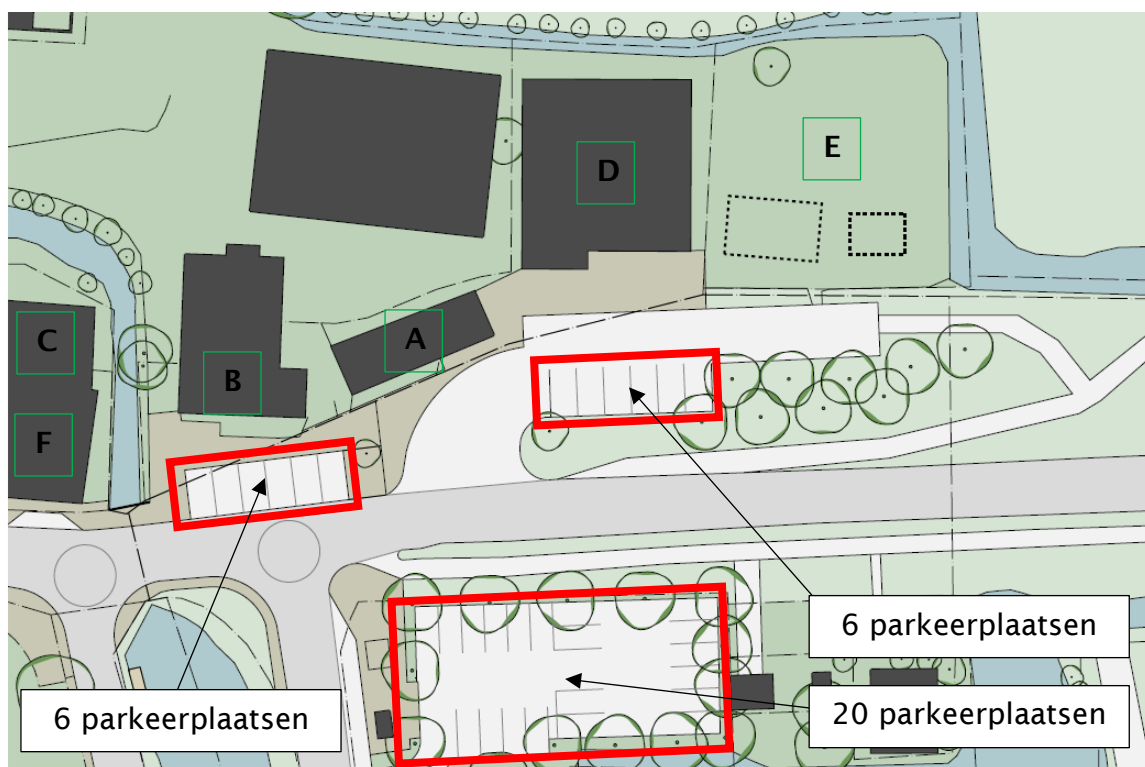
Verkeer en parkeren

De parkeerberekening is uitgewerkt conform de nieuwe parkeernota van de gemeente Molenlanden, waarbij de locatie wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er verschillende functies die gebruik maken van de parkeerplaatsen ter plaatse van de centrumontwikkeling. In afbeelding 8 en in tabel 1 zijn deze functies uiteengezet middels de cijfers A t/m F. Ten behoeve van de winkels is geen specifieke categorie opgenomen in de nieuwe parkeernota van de gemeente, daarom wordt voor alle winkels uitgegaan van de categorie 'dorpscentrum'. Dit zowel in de huidige als de nieuwe situatie, aangezien deze categorie het meest in de buurt komt van het karakter van de winkels.

In de huidige situatie is er conform de nieuwe parkeernota van de gemeente Molenlanden een parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen. In totaal zijn er in de huidige situatie 32 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee is er een theoretisch tekort van 2 parkeerplaatsen in de huidige situatie.



Afbeelding 8: Huidige situatie parkeren

Tabel 1: Parkeerbehoefte huidige situatie				
Functie	Categorie	Parkeernorm (per eenheid / per 100 m ² bvo)	Aantal / Bvo	Totale parkeerbehoefte
A. IJswinkel	Dorpscentrum	4,1	100 m ²	4,1
B. Eén wooneenheid van twee-onder- een-kapper	Woning, twee- onder-een- kapper	2,2	1	2,2
C. Bedrijfs- woning	Woning, koop, tussen/hoek	2,0	1	2,0
D. Brood- en kaaswinkel	Dorpscentrum	4,1	350 m ²	14,35
E. Bouwkavel	Woning, koop, vrijstaand	2,3	1	2,3

F. Fietsenzaak	Dorpscentrum	4,1	220 m ²	9,02
Per saldo				33,97 (34) parkeerplaatsen

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie blijven de ijswinkel, de twee-onder-een-kapwoning en de (bedrijfs)woning behouden. De brood- en kaaswinkel wordt gesaneerd en ter vervanging daarvan en op de plek van de bouwkvavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd voor winkels en appartementen. De huidige fietsenzaak verhuist naar het nieuwe pand en in de toekomst zal deze t.z.t. waarschijnlijk worden omgezet naar een drietal appartementen (koop). Het onderhavige plan geeft hiermee een nieuwe situatie wat betreft de parkeerbehoefte ter plaatse, hetgeen is tabel 2 uiteengezet middels de cijfers A t/m F.

In de nieuwe situatie is er conform de nieuwe parkeernota van de gemeente Molenlanden een parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen. Daarom worden er voornemens extra parkeerplaatsen gerealiseerd, gelijktijdig met de opwaardering van de openbare ruimte nabij het plangebied welke in de huidige situatie te wensen overlaat. In de huidige situatie is er een tekort van 2 parkeerplaatsen, er zijn 14 parkeerplaatsen extra nodig ten behoeve van de nieuwe situatie en er gaan 6 bestaande parkeerplaatsen weg. Daarmee zijn er in de nieuwe situatie 22 extra parkeerplaatsen nodig. Voor het pand is er ruimte voor het realiseren van 36 parkeerplaatsen, waarmee er in totaal 62 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op de Vuilendam. Dit betekent dat er 14 parkeerplaatsen extra gerealiseerd kunnen worden dan theoretisch nodig.

Tabel 2: Parkeerbehoefte nieuwe situatie				
Functie	Categorie	Parkeernorm (per eenheid / per 100 m² bvo)	Aantal / Bvo	Totale parkeerbehoefte
A. Ijswinkel	Dorpscentrum	4,1	100 m ²	4,1
B.	Woning, twee-onder-een-kapper	2,2	1	2,2
C. Bedrijfs-woning	Woning, koop, tussen/hoek	2,0	1	2,0
D. Winkels	Dorpscentrum	4,1	640 m ²	26,24
E. 5 appartementen	Huur, etage midden/goedkoop	1,4	5	7,0
F. appartement initiatiefnemer	Koop, etage, midden	1,9	1	1,9
G. 3 appartementen	Koop, etage, midden	1,6	3	4,8
Per saldo				48,24 (48) parkeerplaatsen

Conclusie

Middels onderhavig plan is er sprake van een verbeterende situatie betreffende parkeren. Er zijn middels het onderhavige plan 22 parkeerplaatsen nodig, welke voor het pand kunnen worden gerealiseerd. Hiermee is het plan conform de parkeerbehoefte. In de huidige situatie is er een parkeerplaatsen tekort van 2

parkeerplaatsen, hetgeen wordt omgezet in voldoende parkeerplaatsen waarbij er zelfs meer parkeerplaatsen dan nodig gerealiseerd kunnen worden.

De verdere uitwerking van de openbare ruimte en het aantal parkeerplaatsen wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure uitgewerkt en wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenspraak met het Waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland verder uitgewerkt, waarbij de beoogde wijzigingen van de verkeerssituatie bij de komgrens die het waterschap reeds heeft ingezet worden meegenomen. Conclusie is dat er meer dan voldoende ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren welke voorzien in de nodige parkeerbehoefte.

3. Samenvatting beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ vereist. Er is concrete behoefte naar het plan en nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied en voldoet hiermee aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair op te lossen binnen het bestaande stedelijke gebied en de bebouwde ruimte.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal niet worden aangetast middels het onderhavige plan. Op de plek van het oude pand en een braakliggende bouwkvavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd. Het pand krijgt een verantwoorde en passende landelijke uitstraling. Naast de het pand wordt tevens de buitenruimte opgewaardeerd ten behoeve van parkeren en groen. Het plan is met dit alles een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

3.3 Regionaal beleid

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

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De huidige locatie van de fietsenwinkel/-maker is niet geheel toereikend meer voor de continuïteit en de groei van het bedrijf en het beoogde multifunctionele bedrijf biedt ruimte aan de twee bedrijven waardoor deze door kunnen blijven groeien. Binnen en in de directe omgeving van Vuilendam is er sprake van concrete woningbehoefte. Middels het onderhavige plan wordt er naast de ruimte voor een winkelfunctie tevens ruimte geboden in het pand voor een vijftal huurappartementen en een appartement voor de initiatiefnemers.

Onderhavig plan voorziet in een vijftal huurappartementen in het buurtschap Vuilendam. Van dit type woning is er maar een zeer beperkt aanbod in Vuilendam en omgeving, terwijl er wel concrete behoefte naar is. Het onderhavige plan speelt in op deze situatie en voorziet in type woningen waar veel vraag naar is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Toekomstvisie Molenwaard en het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) van de gemeente Molenlanden.

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De huidige locatie van de fietsenwinkel/-maker is niet geheel toereikend meer voor de continuïteit en de groei van het bedrijf en het beoogde multifunctionele bedrijf biedt ruimte aan de twee bedrijven waardoor deze door kunnen blijven groeien. Middels het onderhavige plan wordt er naast de ruimte voor een winkelfunctie tevens ruimte geboden in het pand aan een vijftal huurappartementen en een appartement voor de initiatiefnemers. Op de plek van het oude pand en een braakliggende bouwkaavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd. Naast het pand wordt tevens de buitenruimte opgewaardeerd ten behoeve van parkeren en groen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

3.5 Conclusie

Het onderhavige plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het verdere rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

4. Samenvatting sectorale aspecten

In dit hoofdstuk komen de sectorale aspecten aan bod. Hierin zijn per paragraaf de milieuaspecten kort verantwoord. Voor een uitgebreidere toelichting op de milieuaspecten wordt doorverwezen naar hoofdstuk 7.

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Het plan betreft geen ‘stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan heeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In deze toelichting worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191209-9-22007). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

Rondom het plangebied zijn een B-watergang (065225) en een tweetal C-watergangen (429336 & 065249) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de watergangen en de beschermingszones daarvan. Voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 meter NAP en een winterpeil van -1,83 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan voorziet in een toename aan verhard oppervlak. De verharding ter plaatse neemt toe met 882 m². De initiatiefnemer zal voornemens gebruik maken van de eenmalige particuliere vrijstelling ten behoeve van het multifunctioneel pand, waardoor water compenserende maatregelen voor de eerste 500 m² niet zijn vereist. De afdeling vergunningen van het waterschap zal toetsen of de initiatiefnemer in aanmerking komt voor deze éénmalige vrijstelling van watercompensatie.

Middels aftrek van de vrijstelling is watercompensatie noodzakelijk voor 382 m² verharding. De benodigde waterberging bedraagt $382 \text{ m}^2 \times 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 16,7 \text{ m}^3$.

Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 83,3 m². De watercompensatie zal achter het nieuwe pand binnen hetzelfde peilgebied op een nader te bepalen plek worden gerealiseerd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het nieuwe pand wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en/of beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de Damseweg. Via de Damseweg kan in zuidelijke richting gemakkelijk de N214 worden bereikt. De openbare ruimte (parkeren) wordt aangepakt, maar het voornemen is de bestaande ontsluiting te handhaven. De verdere uitwerking van de openbare ruimte de ontsluiting wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure uitgewerkt en wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenspraak met het Waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland verder uitgewerkt, waarbij de beoogde wijzigingen van de verkeerssituatie bij de komgrens die het waterschap reeds heeft ingezet worden meegenomen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient er watercompensatie te worden gegraven binnen hetzelfde peilgebied, hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland

4.3 Geluid

Het plan betreft de realisatie van een multifunctioneel pand met zes wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het pand is ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidzone van de Damseweg en de invloedssfeer van diverse 30 km/h wegen. Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai.

‘Alle appartementen beschikken over een geluidluwe (oost)gevel, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

4.4 Luchtkwaliteit

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

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van wooneenheden en mogelijke bedrijfs- winkelfuncties. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten en een milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van (omliggende) bedrijven als gevolg van het onderhavige plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Woningen t.o.v. omliggende bedrijven

In de huidige situatie is er binnen het huidige plangebied zowel in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Wonen' reeds een woning toegestaan/aanwezig. Middels het onderhavige plan wordt het aantal eenheden slechts verhoogt, maar blijft de locatie van de wooneenheden gelijk. Hierdoor zal de nieuwe situatie betreffende milieugevoelige functies van omliggende bedrijven niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie en zal het onderhavige plan de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperken dan in de huidige situatie het geval.

Bedrijfsfunctie t.o.v. omliggende woningen

In de huidige situatie is er binnen het huidige plangebied reeds een bedrijfsfunctie (ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging') aanwezig. Middels het onderhavige plan blijven de mogelijkheden voor een bedrijfsfunctie ter plaatse gelijk (bestemming 'Centrum') en worden er geen bedrijfsfuncties toegestaan met een hogere bedrijfscategorie zoals in de huidige situatie het geval. De toegestane bedrijfscategorieën binnen de bestemming 'Centrum' betreffen bedrijven welke nabij woningen of andere milieugevoelige functies zijn toegestaan. Hierdoor zal de nieuwe situatie wat betreft het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie niet wijzigen en is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichting of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet volledig uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Een rioleringsplan wordt als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat middels een goedgekeurd rioleringsplan bij de omgevingsvergunning.

4.8 Ecologie

Voorafgaand aan de uitvoering dient aanvullend onderzoek betreffende de huismuis en de vleermuis te worden gedaan. Hetgeen als voorwaarden wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Onderhavig plan ondervindt voor wat betreft de andere aspecten binnen flora en fauna geen belemmeringen (onder voorbehoud van het aanvullende onderzoek).

4.9 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein met inachtneming van de volgende aanbevelingen: Bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht/matig verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. De bovengrond (en ondergrond) op het terrein voldoet algemeen aan Klasse Industrie. Aanbevolen wordt om de puinlaag onder de bestrating op het voorterrein af te voeren naar een erkende acceptant en de daardoor ontstane ontgraving aan te vullen met normale grond of zand danwel met erkend puingranulaat.’

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Voor het plan is door ADC Archeoprojecten een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De aanbeveling uit dit onderzoek luidt:

‘ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet een nieuw multifunctioneel pand op de locatie. Het pand wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Tevens voorziet het pand door haar multifunctionaliteit voor een toekomstbestendige en duurzame manier van bouwen voor verschillende functies en wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor winkel- en ook woonfuncties. Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' bestaat uit drie delen de verbeelding en de regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Herziening dorpskernen Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Centrum

Het plangebied zal geheel worden gewijzigd naar de enkelbestemming 'centrum'. Hierdoor wordt het mogelijk het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van de winkelfuncties én de woonfuncties.

Waarde – Archeologie – 6

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6' blijft behouden en is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijf;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 6;
- Maatvoering: maximum goothoogte 8,5m.

6. Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene stedelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

‘Een plan ten aanzien van een bestaand bedrijf voorziet in ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden, dan wordt het plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangenomen (ABRvS 5 november 2014, nr. 201311798/1/R1). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Wooneenheden

Het onderhavige plan voorziet in zes wooneenheden. Per saldo worden er vijf wooneenheden toegevoegd, gezien er op het woonperceel reeds één woning toegestaan is. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wat betreft de woningen.

Winkel

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een winkelruimte met werkplaats van meer dan 500 m². Vanuit jurisprudentie is hiermee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is daarom getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Fietsenwinkel/-maker IJzerman voorziet in zowel de onderhoud, reparatie als de verkoop van alle soorten (elektrische) fietsen. De winkel is sinds haar start al decennia lang gevestigd aan de Damseweg 97 te Vuilendam. De winkel heeft sindsdien een sterke groei doorgemaakt. IJzerman is een lokaal gebonden winkel, welke een sterke binding heeft met de Vuilendam en de omliggende dorpen in de directe omgeving. Bijna het gehele klantenbestand en ook het personeel is afkomstig uit de directe omgeving. De winkel is door de sterke groei opzoek gegaan naar uitbreidings- en verhuismogelijkheden. Men is daarbij met de huidige exploitanten van de Damseweg 113 (brood- en kaaswinkel) in gesprek gegaan. Hierbij is een gezamenlijk initiatief ontstaan voor een ‘centrumontwikkeling’ op de Vuilendam, waarmee de groei van beide (en andere) bedrijven/winkels kan worden opgevangen en tegelijkertijd ruimte kan worden geboden aan woningaanbod om te voorzien in de concrete woningbehoefte.

Brood- en kaaswinkel Hoogendoorn is tevens zeer lokaal gebonden en een echt familiebedrijf welke van oudsher is verbonden met de Vuilendam. Wat begon als kaaspakhuisje is uitgegroeid tot een winkel vol kaas, brood en andere soorten consumptiegoederen. Ook deze winkel blijft een sterke groei doormaken in de afgelopen jaren, doordat er steeds meer klanten komen uit voornamelijk de directe omgeving.

Momenteel zijn de initiatiefnemers in gesprek met andere ondernemers welke belangstelling hebben om zich ook te huisvesten in het multifunctionele gebouw.

Concrete behoefte uitbreiding / verhuizing

De fietsenwinkel/-maker, maar ook de brood- en kaaswinkel hebben de afgelopen jaren sterke groei doorgemaakt. Gezien de groei in de klandizie, de groei in vraag naar (elektrische) fietsen en de expertise in onderhoud bijkomend is er behoefte aan de fietsenwinkel/-maker op deze locatie. Zeker gezien er midden in de Alblasserwaard onvoldoende fietsenwinkels/-makers zijn gevestigd om in deze vraag te voorzien. De huidige locatie van de fietsenwinkel is niet meer toereikend voor de continuïteit en de groei van het bedrijf. Er is te weinig ruimte voor het stallen van de fietsen en tegelijkertijd een werkplaats voor het onderhoud van de fietsen. De huidige locatie is volledig ingebouwd en er is geen mogelijkheid tot eventuele uitbreiding van het pand en/of de locatie. Het bedrijf is daarom opzoek gegaan naar andere (verhuizings-) mogelijkheden.

Op basis hiervan is er sprake van concrete behoefte naar meer/nieuwe winkelruimte. Middels het onderhavige gezamenlijke plan kan tevens de groei van de brood- en kaaswinkel worden opgevangen, welke tevens geen uitbreidingsmogelijkheden heeft op de huidige locatie door de huidige woonfunctie die er naast is gelegen. Ook is er ruimte voor andere winkels om zich te vestigen in het pand.

Binnen bestaand stads-en dorpsgebied (BSD)

Zowel de huidige locatie van de fietsenwinkel/-maker als het onderhavige plangebied is thans gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) in de Vuilendam. Hiermee wordt de nieuwe stedelijke ontwikkeling opgelost binnen het BSD en wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Conclusie

Het plan voorziet in de concrete behoefte naar meer woon- en winkelruimte. Het onderhavige plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied en voldoet hiermee aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair op te lossen binnen het bestaande stedelijke gebied en de bebouwde ruimte.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal niet worden aangetast middels het onderhavige plan. Op de plek van het oude pand en een braakliggende bouwkaavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd. Het pand krijgt een verantwoorde en passende landelijke uitstraling. Naast het pand wordt tevens de buitenruimte opgewaardeerd ten behoeve van toegangswegen, parkeren en groen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en in het 'lint'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbassissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Op het plangebied is sprake van een polderlint. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap en het lint.



Afbeelding 9: Kwaliteitskaart Zuid-Holland

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal niet worden aangetast middels het onderhavige plan. Op de plek van het oude pand en een braakliggende bouwkaavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd. Het pand krijgt een verantwoorde en passende landelijke uitstraling. Naast het pand wordt tevens de buitenruimte opgewaardeerd ten behoeve van parkeren en groen.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het onderhavige plan voorziet in zes wooneenheden en de realisatie van winkelruimte met werkplaats van meer dan 500 m². Vanuit jurisprudentie is hiermee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is daarom getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in de concrete behoefte naar meer winkelruimte. Het onderhavige plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied en voldoet hiermee aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 6.1.3).

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De huidige locatie van de fietsenwinkel/-maker is niet geheel toereikend meer voor de continuïteit en de groei van het bedrijf en het beoogde multifunctionele bedrijf biedt ruimte aan de twee bedrijven waardoor deze door kunnen blijven groeien. Binnen en in de directe omgeving van Vuilendam is er sprake van concrete woningbehoefte. Middels het onderhavige plan wordt er naast de ruimte voor een winkelfunctie tevens ruimte geboden in het pand voor een vijftal huurappartementen en een appartement voor de initiatiefnemers.

6.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Mentality milieu

In het buurtschap Vuilendam en de omgeving zijn veel mensen gevestigd die tot het mentality-milieu 'traditionele burgerij' behoren. Uit de woonvisie blijkt dat er ook

behoefte is aan c.q. kansen zijn voor woningen in de mentality-milieus 'moderne burgerij' en 'nieuwe conservatieven'. De uitdagingen voor de groep 'moderne burgerij' zitten hem in onder meer het bieden van voldoende comfortabele seniorenhuisvesting met voorzieningen binnen handbereik. De 'nieuwe conservatieven' beschikken doorgaans over een goed inkomen en is daarmee in staat om zijn woonwensen te realiseren (landschappelijk wonen, hoog segment, hoge status). Voor alle drie de mentality-milieus zijn bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen en een aantrekkelijke woonkwaliteit belangrijk.

Concrete behoefte

In de fase waarin het plan nu zit, is er reeds vele malen geïnformeerd naar de te realiseren huurwoningen door geïnteresseerden. Vele hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een appartement. Zo goed als allen afkomstig uit de Vuilendam en omgeving of personen wonende in de Alblasserwaard. De concrete vraag naar de appartementen wordt hiermee bevestigd en de geïnteresseerde komen hoofdzakelijk uit het lokale netwerk en omgeving.

De laatste jaren is er een positieve ontwikkeling op de woningmarkt gaande. Middels onderhavig plan wordt er ingespeeld op de nationale en lokale trends van vergrijzing en de toename van voornamelijk kleine huishoudens, tevens de grote vraag naar nieuwe woningen. De appartementen zijn zeer geschikt voor de doelgroepen van deze trends. Tevens is er volgens het MPW behoefte naar huurappartementen, waar het plan in voorziet. Aangenomen mag worden dat het plan niet alleen in de woningbehoefte van de Vuilendam zal voorzien maar ook van omliggende kernen.

Ligging / inbreiding

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Vuilendam welke is gelegen tussen Brandwijk, Molenaarsgraaf en Ottoland. Het plangebied is (deels) gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid op de verstedelijkingsopgave en concrete woningbehoefte primair binnen het bestaande stedelijke gebied en de bebouwde ruimte op te lossen. Waar nog ruimte is voor transformatie van bebouwing en functies om te voorzien in de vraag.

Middels onderhavig plan vindt transformatie/herbouw plaats op reeds bebouwde ruimte. Hiermee kan worden gesproken van een inbreiding, het perceel ligt binnen de bebouwde kom en binnen BSD, waar een bestaand pand en een bouwkwavel worden omgezet ten behoeve van een multifunctioneel pand voor winkels en appartementen. Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag en of opoffering van maagdelijk weiland. De mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren binnen het plangebied wordt weggenomen, een type woning waar relatief veel aanbod en weinig vraag naar is binnen de gemeente Molenlanden. Hetgeen wordt omgezet naar huurappartementen waar relatief meer vraag naar is tegenover minder aanbod.

Typologie

Wat betreft concurrentie ten opzichte van de bestaande bouwplannen kan worden geconcludeerd dat er concrete behoefte is naar dit type appartementen. In de Vuilendam zijn er lang geen woningbouwontwikkelingen geweest en tot op heden ook nog niet aan de gang, het buurtschap is toe aan vernieuwing om de

leefbaarheid te stimuleren en mensen ruimte te bieden om er te blijven wonen. De woningbouwontwikkelingen die in de omliggende kernen van het plangebied spelen zijn veelal kleinschalig en voorzien in woningen van een heel ander segment en typologie. Voornamelijk zijn dit vrijstaande, tweekap- en/of rijwoningen voor uitsluitend verkoop. Het onderhavige plan voorziet met huurappartementen in een heel ander segment/type en zal de woningmarkt daarom aanvullen met degelijk andere type woningen voor andere doelgroepen dan lopende plannen in de omliggende kernen. Gezien de ligging en het type woningen concurreert het onderhavige plan daarom niet met andere woningbouwplannen.

Referentie

In de nabijgelegen kern Molenaarsgraaf is een soortgelijk kleinschalig complex gelegen, waar woningen/appartementen met een vergelijkbare prijscategorie zeer goed worden verhuurd. Naar de eenheden in dit complex is veel vraag, er is geen leegstand. Hetgeen pleit voor meer aanbod in dit segment om te voorzien in de concrete behoefte naar (huur)appartementen en niet alleen in grotere koopwoningen.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een vijftal huurappartementen in het buurtschap Vuilendam. Van dit type woning is er maar een zeer beperkt aanbod in Vuilendam en omgeving, terwijl er wel concrete behoefte naar is. Het onderhavige plan speelt in op deze situatie en voorziet in type woningen waar veel vraag naar is.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

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

Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven, een fietsenwinkel/-maker en een brood- en kaaswinkel. De huidige locatie van de fietsenwinkel/-maker is niet geheel toereikend meer voor de continuïteit en de groei van het bedrijf en het beoogde multifunctionele bedrijf biedt ruimte aan de twee bedrijven waardoor deze door kunnen blijven groeien. Middels het onderhavige plan wordt er naast de ruimte voor een winkelfunctie tevens ruimte geboden in het pand aan een vijftal huurappartementen en een appartement voor de initiatiefnemers. Op de plek van het oude pand en een braakliggende bouwkaavel wordt een multifunctioneel pand gerealiseerd. Naast het pand wordt tevens de buitenruimte opgewaardeerd ten behoeve van parkeren en groen.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Volgens het MPW is er behoefte aan eengezinswoningen en huurappartementen. Het plan voorziet in deze laatste categorie middels een vijftal huurappartementen, maar ook in een eengezinswoning voor de initiatiefnemers. Het plan sluit aan bij zowel de behoefte van de 'moderne burgerij', 'traditionele burgerij' als de 'nieuwe conservatieven'. De huurappartementen bieden mogelijkheden voor zo goed als alle doelgroepen en sluiten aan op de strategieën van de woonvisie. Senioren kunnen worden bediend, doorgroeiers kunnen worden gebonden en nieuwkomers kunnen worden aangetrokken, tevens biedt het mogelijkheden voor starters met voldoende budget. Doorstroming op de woningmarkt kan middels het onderhavige plan worden bevorderd. Voornamelijk voor senioren en/of doorgroeiers is het zeer aantrekkelijk om in onderhavige appartementen te gaan wonen, zodat zij in de Vuilendam of in de omgeving van de omliggende kernen kunnen blijven wonen in een landelijke omgeving. Hierdoor is het mogelijk voor andere om de vrijkomende woningen op de markt aan te kopen.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

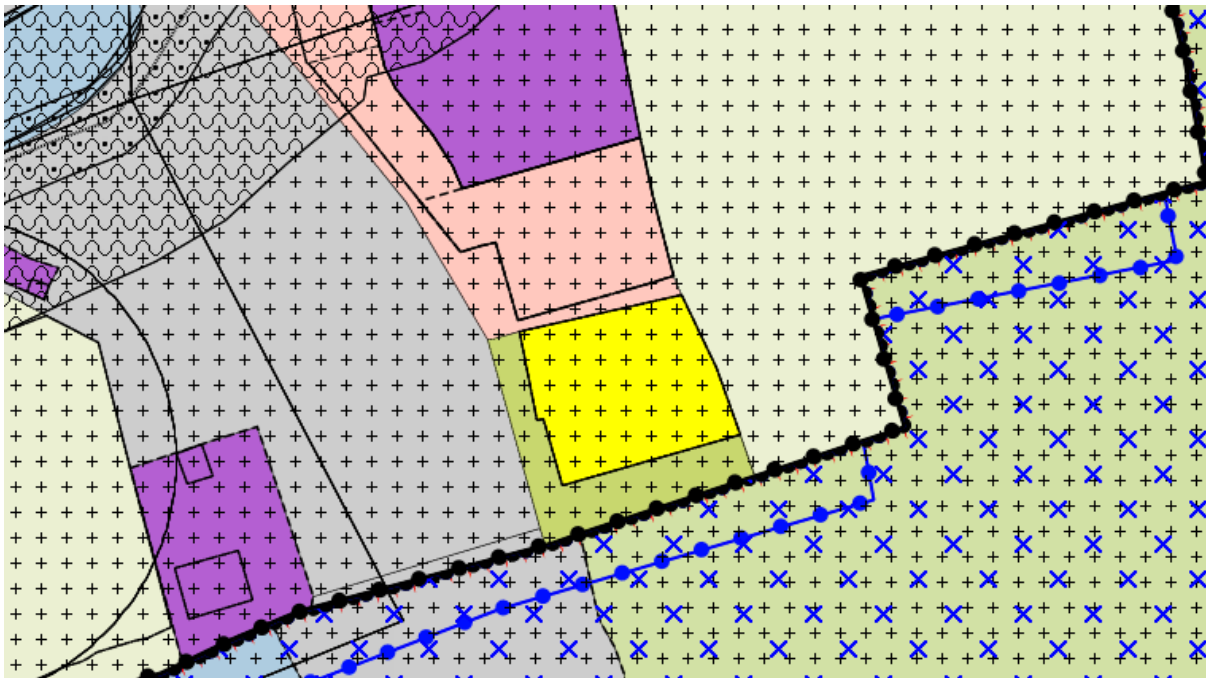
- Centrum;
- Wonen;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 6;

De aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering maximum goothoogte: 6 m;
- Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 1;
- Maatvoering maximum bebouwingspercentage terrein: 70 %;
- Functieaanduiding: bedrijf.



Afbeelding 10: Vigerende bestemmingsplankaart

6.4.4 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Op gronden met de bestemming 'centrum' is het mogelijk een multifunctioneel pand te realiseren, maar de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' bieden deze mogelijkheid niet. Het onderhavige plan is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan;
- De extra wooneenheden worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een tweetal lokaal/regionale bedrijven;
- Het onderhavige plan is een welkom aanbod op de woningmarkt in een segment welke nog niet of nauwelijks aanwezig is.

7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen en winkels, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit 6 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r. plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een multifunctioneel kwalitatief hoogwaardige gebouw te realiseren met plek voor winkels en woningen. Middels de bestemming 'centrum' conform de directe omgeving zijn woon-, detailhandel en dienstverlenende functies mogelijk binnen het gebouw. Bedrijfsvoering met een hoge milieucategorie is niet toegestaan.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

7.2 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191209-9-22007). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

Rondom het plangebied zijn een B-watergang (065225) en een tweetal C-watergangen (429336 & 065249) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de watergangen en de beschermingszones daarvan. Voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

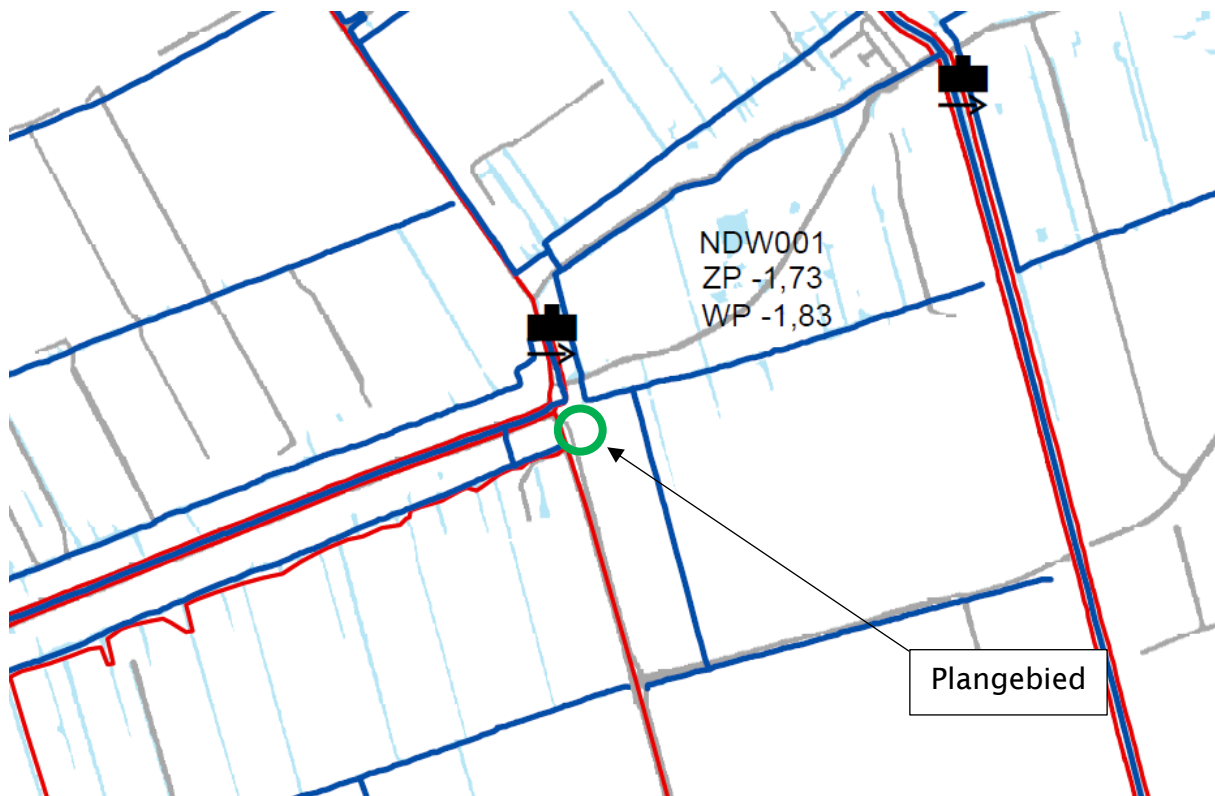


Afbeelding 11: Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 meter NAP en een winterpeil van -1,83 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter,

voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 12: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Het onderhavige plan voorziet in een toename aan verhard oppervlak, zie tabel 3 en 4. De verharding ter plaatse neemt toe met 882 m². De initiatiefnemer zal voornemens gebruik maken van de eenmalige particuliere vrijstelling ten behoeve van het multifunctioneel pand, waardoor water compenserende maatregelen voor de eerste 500 m² niet zijn vereist. De afdeling vergunningen van het waterschap zal toetsen of de initiatiefnemer in aanmerking komt voor deze éénmalige vrijstelling van watercompensatie.

Middels aftrek van de vrijstelling is watercompensatie noodzakelijk voor 382 m² verharding. De benodigde waterberging bedraagt 382 m² x 436 m³/ha = 16,7 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 83,3 m². De watercompensatie zal achter het nieuwe pand binnen hetzelfde peilgebied op een nader te bepalen plek worden gerealiseerd.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding plangebied	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Pand	350
Verharding erf (op perceel pand)	150
Totaal bestaande situatie	500
Nieuwe situatie	
Multifunctioneel pand	810
Verharding erf (strook van ca. 2m langs drie zijde van het pand)	160
Totaal nieuwe situatie	970
Verschil	470 m² toename

Tabel 4: Oppervlaktebalans openbare ruimte	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Openbare ruimte	703
Totaal bestaande situatie	703
Nieuwe situatie	
Openbare ruimte	1.115
Totaal nieuwe situatie	1.115
Verschil	412 m² toename

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

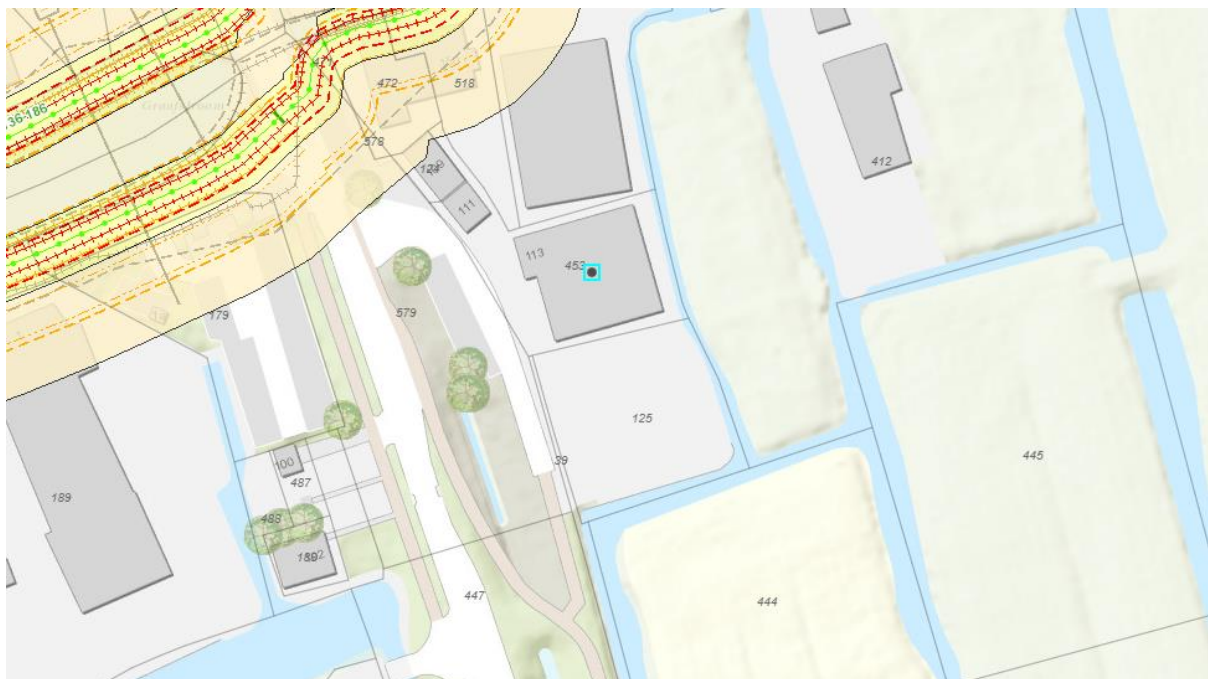
- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het nieuwe pand wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en/of beschermingszone van een waterkering.



Afbeelding 13: Legger waterkeringen

Wegbeheer

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de Damseweg. Via de Damseweg kan in zuidelijke richting gemakkelijk de N214 worden bereikt. De openbare ruimte (parkeren) wordt aangepakt, maar het voornemen is de bestaande ontsluiting te handhaven. De verdere uitwerking van de openbare ruimte de ontsluiting wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure uitgewerkt en wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenspraak met het Waterschap Rivierenland en de

Provincie Zuid-Holland verder uitgewerkt, waarbij de beoogde wijzigingen van de verkeerssituatie bij de komgrens die het waterschap reeds heeft ingezet worden meegenomen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient er watercompensatie te worden gegraven binnen hetzelfde peilgebied, hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, waardoor uitsluitend hoeft te worden gekeken naar wegverkeerslawaai.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een multifunctioneel pand met zes wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het pand is ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van de Damseweg en de invloedssfeer van diverse 30 km/h wegen. Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De conclusies van het onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting op de gevels van appartement 1 ten gevolge van de Damseweg ten hoogste 51 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van*

48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer in stedelijk gebied;

- *De geluidbelasting op de appartementen 2 t/m 6 is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 51 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle appartementen beschikken over een geluidluwe (oost)gevel, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 19,35 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 18,33 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,17 µg/m³ PM^{2,5}.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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

7.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van wooneenheden en mogelijke bedrijfs- winkelfuncties. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten en een milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van (omliggende) bedrijven als gevolg van het onderhavige plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. Hiernaast heeft de voormalige gemeente Molenwaard op 18 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'

vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor geur voor een veehouderij tot een geurgevoelig object gereduceerd.

Woningen t.o.v. omliggende bedrijven

In de huidige situatie is er binnen het huidige plangebied zowel in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Wonen' reeds een woning toegestaan/aanwezig. Middels het onderhavige plan wordt het aantal eenheden slechts verhoogt, maar blijft de locatie van de wooneenheden gelijk. Hierdoor zal de nieuwe situatie betreffende milieugevoelige functies van omliggende bedrijven niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie en zal het onderhavige plan de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperken dan in de huidige situatie het geval.

Bedrijfsfunctie t.o.v. omliggende woningen

In de huidige situatie is er binnen het huidige plangebied reeds een bedrijfsfunctie (ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging') aanwezig. Middels het onderhavige plan blijven de mogelijkheden voor een bedrijfsfunctie ter plaatse gelijk (bestemming 'Centrum') en worden er geen bedrijfsfuncties toegestaan met een hogere bedrijfscategorie zoals in de huidige situatie het geval. De toegestane bedrijfscategorieën binnen de bestemming 'Centrum' betreffen bedrijven welke nabij woningen of andere milieugevoelige functies zijn toegestaan. Hierdoor zal de nieuwe situatie wat betreft het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie niet wijzigen en is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10⁻⁶ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Risicovolle inrichtingen

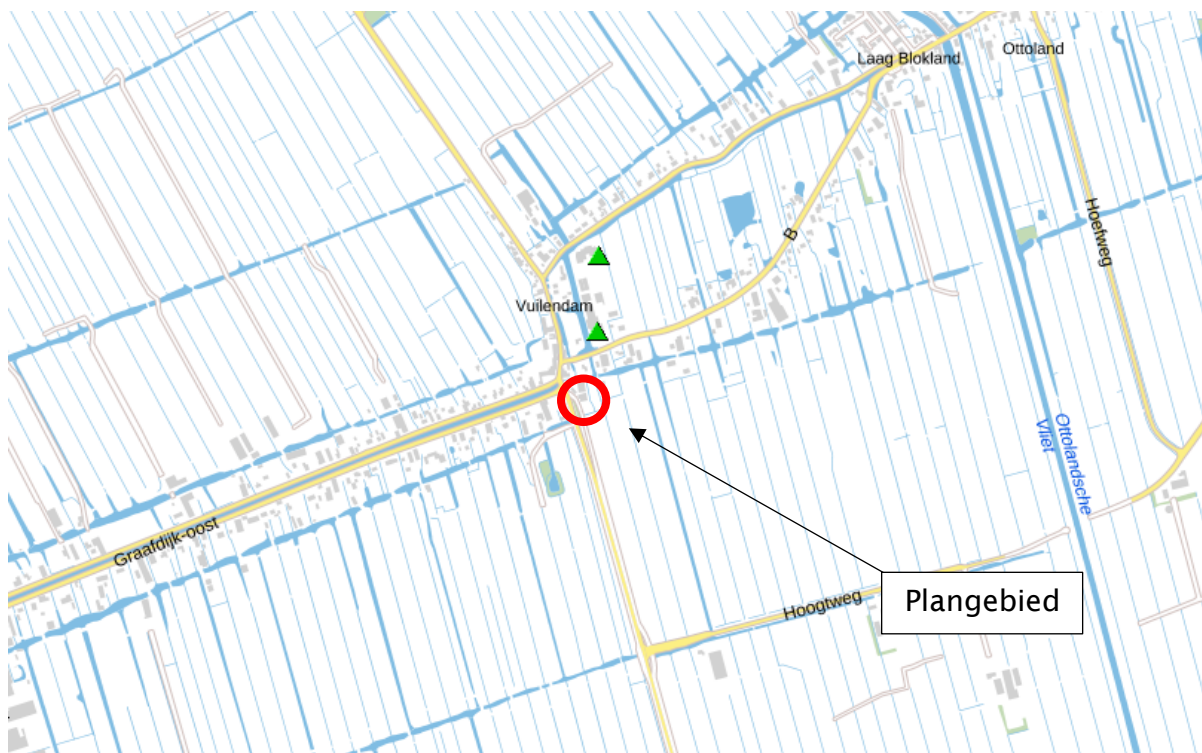
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichting of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet volledig uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.



Afbeelding 14: Risicokaart

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Een rioleringsplan wordt als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat middels een goedgekeurd rioleringsplan bij de omgevingsvergunning.

7.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en vleermuis. Verder kan de planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied zijn voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Strategische reservering natuur. De planlocatie maakt onderdeel uit van belangrijk weidevogelgebied, echter zijn er geen verwachte effecten voorzien. Op de planlocatie zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dient middels een Aerius-calculatie de externe werking op het Natura 2000-gebied de Donkse Laagten berekend te worden.

Uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismussen of vleermuizen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Verder dient middels een Aerius-calculatie gekeken te worden of er effecten ontstaan ten aanzien van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Donkse Laagten’.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling aan de Damseweg 113 te Ottoland is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (art 3.1.6 Bro). Voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ingrepen dient te worden vastgesteld of huismus en vleermuizen gebruik maken van de bebouwing. Tevens dient te worden bepaald of er geen sprake is van externe werking als gevolg van stikstofdepositie (AERIUS). Indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, is het de reële verwachting dat deze wordt verleend door bevoegd gezag. Verblijfplaatsen en leefgebied van de aanwezige soorten kunnen namelijk worden gemitigeerd en gecompenseerd.'

Stikstofdepositieberekening

Uit de ecologische quickscan is gebleken dat een AERIUS berekening uitgevoerd dient te worden om vast te stellen of het plan eventuele gevolgen heeft voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De conclusie uit de stikstofdepositieberekening luidt:

'In het stikstofdepositieonderzoek is voor het plan de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden berekend middels de AERIUS Calculator 2019A. Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden op het gebied van stikstofdepositie geen negatieve effecten als gevolg van het plan. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Voorafgaand aan de uitvoering dient aanvullend onderzoek betreffende de huismus en de vleermuis te worden gedaan. Hetgeen als voorwaarden wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Onderhavig plan ondervindt voor wat betreft de andere aspecten binnen flora en fauna geen belemmeringen (onder voorbehoud van het aanvullende onderzoek).

7.9 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De bovengrond op het tamelijk onverdachte zuidelijke grasland was in het aanvankelijke mengmonster licht verontreinigd met lood, zink, kwik, molybdeen en PAK en matig verontreinigd met koper. Bij het onderzoek van Inventerra in 2017 was koper evenals bovengenoemde stoffen ook licht verhoogd (wel ruim boven de AW2000). Uit de uitsplitsing blijkt dat het kopergehalte bij boring 1 matig verhoogd is. Omdat deze boring omringd wordt door boringen met slechts lichte verhogingen, is voldoende aangetoond dat er voor koper zeker geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;*
- *De bovengrond in de stroken langs de oost- en noordzijde van het pand was eveneens licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Het loodgehalte lag net onder de tussenwaarde en zink erboven. Uit de uitsplitsing blijkt dat voor lood geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde. Voor zink is dit wel het geval bij alleen boring 7. Het zinkgehalte overschrijdt de I-waarde met 2 a 3%. Aangezien boring 7 is geplaatst in een strook grond van slechts 80 cm breed is het niet waarschijnlijk dat er voor zink sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, mede gezien de nabijgelegen boringen 2 en 8;*
- *Op het bestrate terrein voor de winkel bevindt zich onder de klinkers een laag ophoozand en daaronder een sterk tot uiterst puinhoudende laag. De grondfractie in deze puinhoudende laag is onderzocht en daarin was lood matig verhoogd. Achteraf gezien dient deze laag feitelijk als puinlaag beschouwd te worden en dan zijn van het NEN-pakket alleen de gehalten aan PAK, olie en PCB relevant (met respectievelijke maximale grenswaarden van 40, 500 en 0.5 mg/kgds). Voor deze 3 stoffen wordt in dit puin voldaan aan deze waarden;*
- *Op het westelijke deel van het grasveld ligt een gedempte sloot. De dempingsgrond vertoonde nauwelijks verdachte kenmerken. Deze dempingsgrond is licht verontreinigd met diverse metalen en PAK;*
- *De zintuiglijk onverdachte kleiige venige ondergrond bevat lichte verhogingen aan kobalt, kwik, lood, koper, molybdeen en zink. Deze verhogingen hebben geen consequenties.*

- *In de bovengrond op het zuidelijke grasveld zijn gehalten aan PFOA en PFOS van respectievelijk 2.7 en 0.55 ug/kgds aangetroffen. Deze gehalten hebben geen consequenties;*
- *Het grondwater uit peilbuis 1 bevat een licht verhoogd bariumgehalte;*
- *In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de sterk puinhoudende laag onder de bestrating voor de winkel.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein met inachtneming van de volgende aanbevelingen: Bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht/matig verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. De bovengrond (en ondergrond) op het terrein voldoet algemeen aan Klasse Industrie. Aanbevolen wordt om de puinlaag onder de bestrating op het voorterrein af te voeren naar een erkende acceptant en de daardoor ontstane ontgraving aan te vullen met normale grond of zand danwel met erkend puingranulaat.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

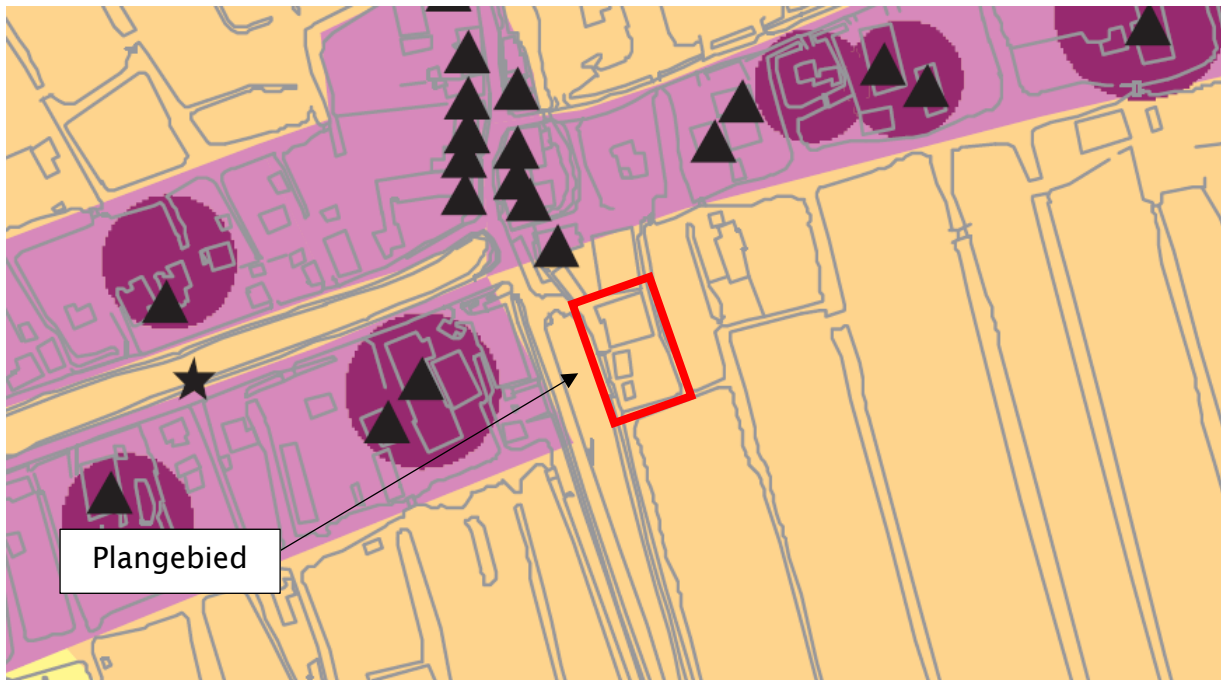
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop 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 bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

De beoogde werkzaamheden voorzien in bodemingrepen groter dan 250 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***
De ondergrond van het plangebied bestaat tot 4 m beneden maaiveld (circa 5,35 m –NAP) uit een afwisseling van kleiafzettingen behorende tot de formatie van Echteld en bosveen behorende tot de Formatie van Nieuwkoop, specifiek het Hollandveen laagpakket. Boven 1,1 m beneden maaiveld (gemiddeld 2,35 m –NAP) bestaat de ondergrond uitsluitend uit bosveen. De top hiervan, boven 0,3 m beneden maaiveld bestaat uit veraard veen dat de bouwvoor betreft. Het aangetroffen bodemprofiel komt overeen met de verwachting zoals opgesteld in het bureauonderzoek en betreft een ontgonnen veenvlakte waar koopveengronden op bosveen aanwezig is. Er zijn geen aanwijzingen voor (verlaten) huisterpen.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?’***
Ja, er is sprake van een natuurlijke bodemopbouw. Er is vanaf het maaiveld veraard veen aangetroffen. Een bouwvoor was hierin nauwelijks te onderscheiden.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?’***
Het maaiveld is het enige mogelijk archeologische relevante niveau binnen 4 m-mv.

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De verwachting aan het maaiveld kan bijgesteld worden naar laag door het ontbreken van archeologische resten, het booronderzoek is opgezet als een verkennend booronderzoek. De boordichtheid is echter ook geschikt voor een karterend booronderzoek voor de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd, voor plangebieden waar een lage tot middelmatige verwachting voor archeologische resten geldt. De archeologische verwachting voor ingrepen dieper dan 5 m -mv is onverminderd hoog. De huidige plannen vormen geen bedreiging voor dit niveau.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
Er worden heipalen gebruikt om het aan te leggen bedrijfspand te funderen, deze zullen tot in de afzettingen van de Vuilendam stroomgordel gezet worden. De mate van verstoring die hiermee gepaard gaat is minimaal, waardoor geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is naar dit niveau.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Ja, het plangebied is voldoende onderzocht. Er is een intact bodemprofiel aangetroffen, maar er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied gevonden. Deze was op basis van het bureauonderzoek te verwachten vanwege de ligging langs de ontginningssas.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet een nieuw multifunctioneel pand op de locatie. Het pand wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Tevens voorziet het pand door haar multifunctionaliteit voor een toekomstbestendige en duurzame manier van bouwen voor verschillende functies en wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor winkel- en ook woonfuncties. Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.