

# gemeente Ouderkerk

## TOELICHTING 'Nieuw Staringh' TE GOUDERAK



NL.IMRO.0644.BP1322GO007-VG01

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

status: Vastgesteld  
versie: 3.0

Langerak, 06-02-2014



Van den Heuvel  
Ontwikkeling & Beheer b.v.

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



# Inhoudsopgave

1 INLEIDING .....	2
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.4 Leeswijzer .....	3
2 BESTAANDE SITUATIE .....	4
2.1 Algemeen .....	4
2.2 Ruimtelijke structuur .....	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis .....	4
2.2.3 Huidig gebruik .....	4
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied .....	4
3 BELEIDSKADER .....	5
3.1 Europees en rijksbeleid .....	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte) .....	5
3.2 Provinciaal beleid .....	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie .....	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....	6
3.2.3 Conclusie .....	7
3.4 Gemeentelijk beleid .....	7
3.4.1 Structuurvisie Ouderkerk 2030 .....	7
3.4.2 Welstandsnota .....	7
3.4.5 Vastgesteld bestemmingsplan “Kern Gouderak” .....	8
3.5 Conclusie .....	9
4 PLANBESCHRIJVING .....	10
4.1 Plan .....	10
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten .....	11
4.3 Ontsluiting en Parkeren .....	12
4.4 Waterhuishouding .....	12
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....	13
5.1 Geluidhinder .....	13
5.2 Bedrijven en milieuzonering .....	13
5.3 Bodem .....	15
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	18
5.5 Water .....	19
5.6 Flora en fauna .....	24
5.8 Luchtkwaliteit .....	25
5.9 Externe veiligheid .....	25
6 JURIDISCHE PLANOPZET .....	27
6.1 Inleiding .....	27

6.2 Systematiek van de regels .....	27
6.3 Bestemmingen .....	27
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	28
6.1 Exploitatie .....	28
8 OVERLEG EN INSPRAAK .....	28
8.1 Vooroverleg .....	28
8.2 Zienswijzen .....	28

**Bijlagen:**

1. Verkennend Bodemonderzoek IDDS	d.d. 08-11-2010
2. Nader bodemonderzoek IDDS	d.d. 30-08-2011
3. Uitgangspuntennotitie Digitale Watertoets	d.d. 23-07-2013
4. Risicokaart zwembad Gouderak	d.d. 23-07-2013

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van de voormalige locatie van transportbedrijf Verstoep is voornemens de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. De gemeente Ouderkerk heeft hiermee ingestemd, waardoor in het vigerende bestemmingsplan Kern Gouderak, wat is vastgesteld d.d. 16-09-2010, de bestemming is gewijzigd van bedrijf naar wonen. Het in het bestemmingsplan Kern Gouderak meegenomen ontwikkelingsplan (12 luxe woningen) is echter gezien de economische crisis niet meer haalbaar. Hierdoor heeft er in de afgelopen periode door Dynamivast Planontwikkeling B.V. een studie plaatsgevonden naar een alternatieve invulling van de locatie welke beter aansluit bij de huidige woningmarkt. Deze alternatieve invulling is gevonden in een project van 16 starterswoningen. Omdat het niet mogelijk is de nieuwe invulling te realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen. Door Dynamivast is er bij de gemeente een verzoek ingediend tot medewerking. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 04-10-2012 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek door een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de J.G. Staringhlaan / J. Huurmanlaan te Gouderak. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummers 2741 wordt als volgt begrensd:

- Aan de noord-oostzijde door het recent gerealiseerde multifunctionele centrum.
- Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het (agrarisch) natuurgebied en de afwateringsboezem.
- Aan de westzijde wordt de grens gevormd door het woonperceel J.G. Staringhlaan 6.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3100m<sup>2</sup>. In afbeelding 1 is het plangebied weergegeven



Afbeelding 1, plangebied.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Kern Gouderak” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 september 2010. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Wonen;
- Verkeer;
- Groen;
- Water – 2;

En de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de nieuwbouw van 16 woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het toegestaan aantal woning wordt overschreden en bovendien past het bouwplan niet binnen de opgenomen bouwvlakken en wordt te toegestane bouwhoogte overschreden.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

### **1.4 Leeswijzer**

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Gouderak is de meest Noordelijk gelegen kern van de gemeente Ouderkerk. Gouderak is gelegen langs de Hollandsche IJssel. De gemeente Ouderkerk behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt aan de noordrand van de Krimperwaard.

De locatie van onderhavig nieuwbouwplan is kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummer 2741 en heeft een oppervlakte van ca. 3100m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Gouderak ontstond als ontginningsdorp langs de oever van de Hollandsche IJssel die hier een vrijwel recht verloop had tot aan Gouda. Gouderak zou zijn naam hieraan ontleen: het Goudsche Rak. De bewoning ontwikkelde zich op die plekken die veilig, stevig en bereikbaar waren. De ontginning vanaf de rivieroever zorgde ervoor dat er agrarische bebouwing ontstond in een langgerekte structuur. Woningen werden op de oeverwal en later op de dijk gebouwd, de bedrijfswoningen en later de arbeiderswoningen daar direct achter, aan de voet van de dijk.

Gouderak ontstond door de verdichting van de lintbebouwing aan de dijk. De aanleiding daarvoor was de ligging van Moordrecht aan de overzijde van de rivier. Het al oudere Moordrecht vormde een goede afzetmarkt voor de Gouderakse boeren. De kom van het dorp ontwikkelde zich in de nabijheid van de veerstoep. Binnen de kom ging de bebouwing zich uitstrekken langs de beide zijden van de dijk (Dorpsstraat). Sinds het begin van de negentiende eeuw verdichtte de kom van Gouderak zich. Inmiddels was nog slechts op bescheiden schaal afgeweken van de lineaire dorpsstructuur: er lagen in het begin van de twintigste eeuw nog maar weinig panden in de polder achter het dorp; bovendien werd de ruimtelijke ontwikkeling van de kern beperkt door de waal in de Polder Middelblok.

Met de betrouwbaarheid van de waterbeheersing nam ook de bebouwing onder aan de dijk toe. In de jaren twintig van de vorige eeuw, maar in een nog groter tempo na de Tweede Wereldoorlog, werden meer planmatige ontwikkelingen achter de dijk ingezet. Groei in oostelijke richting trad pas op in de eerste decennia van de twintigste eeuw: zo werd onder meer de Smitsstraat bebouwd en kwamen de panden langs de Kerkhoflaan gereed. De stenenfabricage ging ten onder en ook de scheepsbouw verdween. Op de vrijgekomen terreinen werden onder andere woningen gesticht.

De projectlocatie is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern en vormt gelijk de laatste bebouwing voordat het agrarische natuurlandschap begint. De locatie is de laatste bedrijfsmatige gebruikte locatie aan deze zijde van de kern.

#### 2.2.3 Huidig gebruik

Het plangebied is momenteel onbebouwd. In overleg met de gemeente Ouderkerk zijn vanuit het oogpunt van veiligheid de voormalige opstallen van firma Verstoep reeds enkele jaren geleden gesloopt.

#### 2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een nieuw aan te leggen, doodlopende woonstraat welke zal aansluiten aan de J.G. Staringhlaan. De J.G. Staringhlaan heeft ter plaatse een 30 km/uur regime. Via het dorp kan men het plangebied met de auto verlaten en via de rivierdijk het dorp verlaten.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Europees en rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

#### 3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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

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

Het Barro is op 28 augustus 2012 aangepast en aangevuld. Bij deze herziening is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid. Tevens is er bij deze herziening een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, hierdoor zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpogaven:

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

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

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

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

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

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

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

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

Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Voor deze omgevingsvergunning is een artikel uit de Verordening Ruimte van toepassing:

#### *Artikel 2 Contouren*

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

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid.

### 3.2.3 Conclusie

Door de ligging van het plangebied in de kern van Gouderak (binnen de rode contour) komt het in aanmerking voor verstedelijking. Medewerking aan het bouwplan zorgt voor een passende invulling voor de bedrijfslocatie en verbetering van de bestaande woningvoorraad en is in dat oogpunt conform het provinciaal beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Ouderkerk 2030

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



afbeelding 2: structuurvisiekaart Gouderak

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen als de laatste locatie ten zuiden van het centrum waar door middel van transformatie woningbouw kan worden gerealiseerd.

### 3.4.2 Welstandsnota

Op 24 juni 2004 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In het kader van de woningwet moet elke gemeente beschikken over een welstandsnota, waarin aangegeven wordt hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria. Die criteria kunnen zijn: situering, hoofdvormen, gevelaanzichten én materialisatie en detaillering van een bouwwerk. De afstemming op punten als kleurgebruik, bouwmassa en –type wordt van groot belang geacht. Door het toepassen van de nota wordt er meer samenhang gebracht in de welstandsbeoordeling en is de uitkomst van de bouwplanprocedure beter voorspelbaar. De welstandsnota is opgesteld vanuit de idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid.

De gemeente wil ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. De gemeente Ouderkerk onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht (algemene criteria):

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

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

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



afbeelding 3: welstandsbeleidskaart Gouderak

Het plangebied is gelegen in het uitbreidingsgebied van de kern Gouderak en heeft daarmee een BASIS niveau van welstand. Naast de algemene criteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte criteria. Het plangebied is gelegen in het gebied met de aanduiding W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980). Hiervoor geldt:

*“Woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren ‘50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met flats, appartementenblokken en dubbele woningen. Het woongebied beslaat een groot gedeelte van Gouderak en bepaalt hierdoor in hoge mate het uiterlijk van de kern.”*

### 3.4.5 Vastgesteld bestemmingsplan “Kern Gouderak”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Kern Gouderak” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 september 2010. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Wonen;
- Verkeer;
- Groen;
- Water – 2;

En de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;



Afbeelding 4: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de nieuwbouw van 16 woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het toegestaan aantal woning wordt overschreden en bovendien past het bouwplan niet binnen de opgenomen bouwvlakken en wordt te toegestane bouwhoogte overschreden.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

### 3.5 Conclusie

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

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Plan

Voor de invulling van de voormalige locatie van transportbedrijf Verstoep is een ontwikkelingsplan opgesteld. Dit ontwikkelingsplan gaat uit van de realisatie van 16 starterswoningen. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in 3 blokken van respectievelijk 6, 6 en 4 woningen.

NieuwStaringh wordt aan de rand van het dorp aan de J.G. Staringhlaan / J. Huurmanlaan gerealiseerd. Een prachtige aan het water gelegen woonlocatie met een schitterend vrij uitzicht op de polder.

De woningen krijgen een transparante uitstraling en per twee woningen een kap haaks op de ontsluitingsweg. Hierdoor ontstaat er een geleding in het straatbeeld. Tussen de woonblokken wordt voldoende ruimte en groen gerealiseerd om o.a. vanuit het nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) het achterliggende landschap te kunnen zien.



afbeelding 4: voorgevel



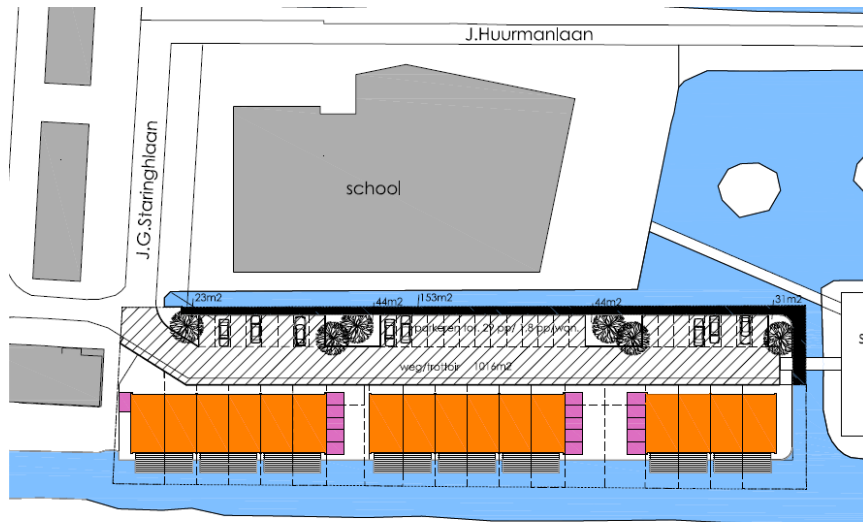
afbeelding 5: achtergevel

Qua materialiseren worden de woningen voorzien van glas en natuurlijke materialen. Iedere woning krijg een vlonder aan de achterzijde van de woning. De bergingen van de woningen worden gecentraliseerd, aan de zijkant van het woonblok gerealiseerd.

Binnen het woonconcept is rekening gehouden binnen de ontwerpen zoveel mogelijk keuzevrijheid voor toekomstige bewoners mogelijk te maken. Zowel aan de binnen- als buitenzijde is er rekening gehouden met bouwkundige ruimte waarbij de toekomstige bewoner zelf kan meedenken over de daadwerkelijke invulling van de woning. Of het nu gaat om de positie van de keuken of de indeling van de gevel. Uiteraard liggen de contouren van het woonconcept vast, zodat het plan past binnen het bestemmingsplan en de eisen van de welstandcommissie.

Tevens is rekening gehouden met basismaten van de woningen.

Bij de realisatie spelen energiezuinigheid en wooncomfort een belangrijke rol zodat de woningen klaar zijn voor het wooncomfort van morgen.



afbeelding 6: situatie

## 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten worden gehanteerd:

1. De woningen worden gerealiseerd aan een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende woonstraat.
2. Ruimtelijke patronen: Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting (blokverkaveling) en de woningen zijn parallel georiënteerd aan het veenweidelandschap.
3. Hemelwater zal worden gescheiden van vuilwater en direct op het oppervlaktewater worden geloosd.



afbeelding 7: impressie

### **4.3 Ontsluiting en Parkeren**

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 16 nieuwe woningen als invulling van de voormalige bedrijfslocatie.

Parkeren voor het plan zal geheel binnen het plangebied worden opgelost.

Hiervoor zal haaks op de woonstraat, tegenover de woningen, ruimte gemaakt worden voor parkeren. Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers.

Uitgaande van de realisatie van 16 nieuwe woningen zullen er derhalve 29 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Met de 29 geplande plaatsen, wordt voldaan aan deze parkeernorm.

De nieuwe woonstraat zal aansluiten op de kruising van de J.G. Staringhlaan en de J. Huurmanlaan. De woonstraat zal worden ingericht als 30-kilometerzone.

### **4.4 Waterhuishouding**

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stedelijke kern van Gouderak.

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig (de Boezem). Hierdoor kan hemelwater worden gescheiden en direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De DWA van de woning zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel in de J.G. Staringhlaan. Hiervoor zal, in de nieuwe woonstraat, een uitbreiding van het bestaande riool worden gerealiseerd.

Doordat er sprake is van vervangende nieuwbouw (waarbij in de oude situatie het gehele terrein was verhard) zal door het nieuwbouwplan geen toename van het verhard oppervlak plaatsvinden.

Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Water

## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van de nieuwbouw van 16 woningen. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn 12 burgerwoningen toegestaan. Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woning) en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk.

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Kern Gouderak is reeds onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de projectlocatie. Onderzoek naar de geluidsbelasting op de locatie (hierna verder J.Huurmanlaan) geeft de volgende resultaten:

*“Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de locatie aan de J. Huurmanlaan de geluidsbelasting ten gevolge van de Kattendijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Er is geen belemmering vanuit de Wgh voor het plan. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen tezamen (incl. 30 km/uur wegen) bedraagt aan de noordzijde van het perceel ten hoogste 58 dB. Nader akoestisch onderzoek op basis van de te bestemmen bouwvlakken voor de woningen zal moeten uitwijzen hoe hoog de geluidbelasting op de gevels van de woningen zal zijn. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal middels een bouwtechnisch akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat met de geplande gevelopbouw kan worden voldaan aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.”*

#### **Conclusie:**

Het voorliggende bestemmingsplan, ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. Wel zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning onderzoek moeten gedaan naar de karakteristieke geluidwering.

### 5.2 Bedrijven en milieuzonering

#### **Normstelling en beleid**

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

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van het VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

#### **Analyse:**

Er is sprake van toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers de bouw van 16 woningen mogelijk gemaakt. Er



moet worden gekeken of het woon- en leefklimaat acceptabel is ter plaatse van de nieuwe woningen.

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven in het plangebied zijn gevestigd. De bedrijven met categorie 3.1 en hoger worden beschouwd. Voor deze bedrijven zijn voor zover mogelijk de milieuzones bepaald op basis van Bedrijven en Milieuzonering en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. Het bestemmingsplan is conserverend met enkele wijzigingsgebieden. Onderzocht is of deze wijzigingsgebieden worden beperkt.

Uit de inventarisatie is gebleken dat er één bedrijfmatige activiteit binnen het plangebied plaatsvindt met een categorie 3.1 of hoger. Het betreft het openluchtzwembad aan de J. Huurmanlaan 4. Volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 valt het zwembad onder categorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter (SBI code 931 2) voor het aspect geluid. In de bestaande toestand bevinden zich een aantal woningen op korte afstand van het zwembad, dat als een wijkvoorziening kan worden bestempeld. Er zijn geen klachten bekend.

Tevens is er vlak naast het plangebied een Multifunctioneel Gebouw met twee basisscholen, een peuterspeelzaal en een gymnastiekzaal gelegen op een afstand van 5 tot 10 meter. De scholen en de gymnastiekzaal hebben een richtafstand van 30 meter (categorie 2) voor geluid. De peuterspeelzaal heeft een richtafstand van 10 meter (categorie 1). Bij de realisatie van het multifunctioneel gebouw is er rekening gehouden met omliggende woningen en zijn de nodige voorzieningen getroffen om geluidsoverlast tegen te gaan. Hier is derhalve niet nodig onderzoek te doen naar de geluidsbelasting van de scholen, de peuterspeelzaal en de gymnastiekzaal ter plaatse van het wijzigingsgebied.

Op circa 70 meter van dit wijzigingsgebied ligt het hierboven genoemde zwembad. Ook deze afstand is korter dan de richtafstand (200 meter). Naar verwachting zal het zwembad geen noemenswaardige geluidshinder veroorzaken naar de toekomstige woningen, omdat er meer woningen gelegen zijn binnen de richtafstand en deze woningen reeds bepalend zijn voor de activiteiten van het zwembad.

### **Conclusie**

Er wordt geen relevante bedrijven en milieuhinder verwacht.

### 5.3 Bodem

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

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

Binnen het huidige plan wordt de bestaande, thans gesloopte, bedrijfslocatie van Verstoep ingevuld met 16 woningen. De locatie heeft reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Gouderak een woonbestemming gekregen. Op de locatie J.G. Staringhlaan 8a, hebben de volgende onderzoeken plaatsgevonden:

- Nader onderzoek 1, 31-1-2001, kenmerk 00.21437/JU
- Nader onderzoek 2, 28-3-2001, kenmerk 00.21834/JU
- Saneringsplan, 11-9-2002, kenmerk 02.23835/MLU
- Saneringsevaluatie, 31-3-2003, kenmerk 02.23879/MLU
- Nader onderzoek 3, 30-11-2005, kenmerk 20052241/JHOO

In het plangebied heeft in 2002 een sanering plaatsgevonden waarbij 13 ton asfalt, 46 ton met minerale olie verontreinigde grond en 3 m<sup>3</sup> grondwater is afgevoerd.

Met deze sanering is voldaan aan de zorgplicht uit de Wet bodembescherming. Op het overige terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Door de verwijdering van de tanks inclusief de daarbij aanwezige grondverontreiniging zijn er ten aanzien van de bodem geen belemmeringen voor een bestemmingswijziging naar wonen.

Gezien de datering van de bodemonderzoeken heeft er op 8 november 2010 en op 30 augustus 2011 een nieuw verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaats gevonden door IDDS. De conclusies van beide onderzoeken luiden:

## Verkennd onderzoek:

In opdracht van R&B Infrastructuren B.V. is een milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Staringhlaan 8a te Gouderak.

### Aanleiding en doelstelling onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de (geplande) aankoop van het terrein en de eventueel aansluitende aanvraag van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning). In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een aanvraag vergezeld te gaan van een rapportage inzake de chemische kwaliteit van de bodem.

Op de locatie heeft in het verleden reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen. Een deel van de onderzoekslocatie is nog nooit onderzocht.

Doel van het onderzoek is meerledig:

- 1) vast stellen of het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie ter plaatse van de niet eerder onderzochte terreindelen heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem.
- 2) vaststellen van de huidige omvang van de in het verleden aangetroffen verontreiniging en met minerale olie, PAK en zink.

### Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- behoudens enkele (lichte) overschrijdingen van de achtergrond- (grond) en streefwaarden (grondwater) zijn in de bodem geen sterke verontreinigingen aangetoond. De gemeten waarden zijn dermate gering dat, conform het gestelde in de Wet bodembescherming, het uitvoeren van nader onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem niet doelmatig wordt geacht;
- de aangetroffen bovengrondse opslagtank is gelegen in een deugdelijke lekbak. De bodem ter plaatse is niet verontreinigd met olieproduct. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van (asbest)verdacht plaatmateriaal bij met name het dak van de (bij)schuur;
- Op het noordelijke terreindeel zijn de tanks verwijderd. Ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen voormalige locatie van een dieseltank is de bodem gesaneerd. Ter plaatse van de meest noordelijk gelegen voormalige locatie van een dieseltank is onduidelijk of de bodem gesaneerd is;
- de bodem onder de puin/grindverharding is over het algemeen slechts licht verontreinigd met enkele van de onderzochte parameters. De verharding zelf is slechts (licht) zandhoudend en wordt derhalve niet aangemerkt als 'bodem'. De verharding dient bij herontwikkeling te worden afgevoerd naar een erkende eindverwerker.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd.

### Aanbevelingen

Ondanks dat er ons inziens geen saneringsnodzaak bestaat vanuit de Wet bodembescherming, kan de Gemeente vanuit haar bevoegdheden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wel nadere kwaliteitseisen stellen aan de bodemgesteldheid van de nieuwbouwalocatie. Rekening moet worden gehouden met het verwijderen van de oliehoudende puinverharding en de daar onderliggende bodem alvorens nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Hier voorafgaande dient een beknopt werkplan te worden opgesteld, welk de instemming van het bevoegd gezag nodig heeft en daarnaast als werkplan fungeert voor het saneringsbedrijf. In het werkplan dienen de doelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden van de saneringsoperatie te worden vastgelegd.

Wij adviseren u verder om onderhavige rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag ter formalisering van de onderzoeksresultaten en conclusies.

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

IDDS bv  
Noordwijk (ZH)

**Nader Onderzoek (op verzoek van de milieudienst aanvullende boringen):**

*“De resultaten en conclusie zoals omschreven in het voorgaand door IDDS B.V. opgesteld bodemonderzoeksrapport blijven, ons inziens, onverminderd van kracht. Geadviseerd wordt om de onderhavige onderzoeksresultaten voorleggen aan het bevoegd gezag, zijnde de Milieudienst Midden-Holland (optredend namens de Gemeente), ter formalisering van de onderzoeksresultaten en conclusies, aangezien de betreffende instantie het eindoordeel hieromtrent heeft.”*

**Conclusie:**

De voorgenomen nieuwbouw ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem.

## 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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

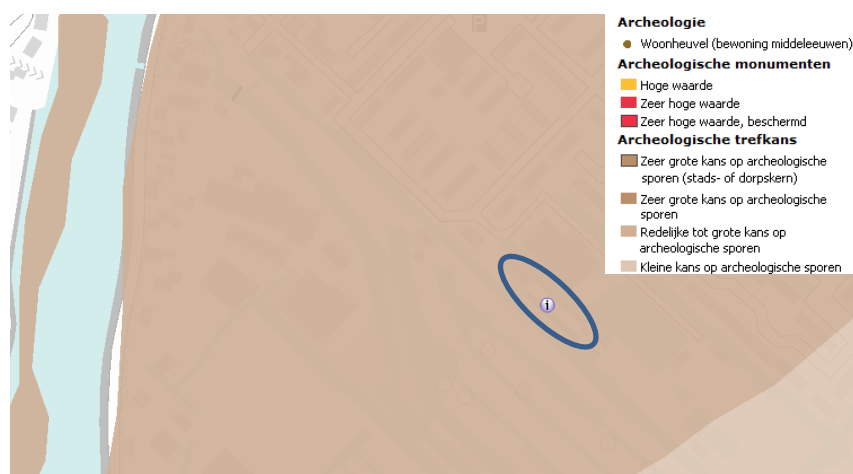
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### Onderzoek Archeologie

De gemeente Ouderkerk heeft ten tijde van de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing nog geen eigen archeologisch beleid geformuleerd. Hierdoor kan worden teruggevallen op het archeologische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Provincie heeft de archeologische waarden van de gehele provincie samengevat op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland ([www.chs.zuid-holland.nl](http://www.chs.zuid-holland.nl)) geeft aan dat het projectgebied is gelegen in een gebied met een redelijke kans op het aantreffen van archeologische sporen bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van het nieuwbouwplan. Echter geeft het historische gebruik en de roering van de grond geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Doordat de woningen niet worden voorzien van een kelder blijft de bouwdiepte beperkt tot de funderingsdiepte van ca. 70 centimeter. Door de geroerde ondergrond, beperkte verstoringsdiepte en de benodigde ophoging in verband met de drooglegging zorgen ervoor dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



Afbeelding 9: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

**Conclusie:**

De voorgenomen nieuwbouw ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect archeologie.

## 5.5 Water

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

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

### Waterschapsbeleid

Het hoogheemraadschap stelt in de Keur juridisch bindende regels ter bescherming van het functioneren van de waterhuishouding en de veiligheid van de waterkeringen. Deze regels zijn uitgewerkt in beleidsdocumenten. Het belangrijkste document is het Waterbeheersplan 2010-2015. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid van het hoogheemraadschap met relevantie voor ruimtelijke planvorming zijn:

#### Waterkeringenbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd blijft. Het hoogheemraadschap waarborgt de stabiliteit van de waterkering en de bereikbaarheid en onderhoudbaarheid door het stellen van beperkingen en voorwaarden aan bouwactiviteiten. Onder dit laatste wordt mede verstaan het ruimtebeslag voor het realiseren van toekomstige versterkingen zonder dat dit leidt tot hoge maatschappelijke kosten.

#### Beheer van het oppervlaktewatersysteem in het algemeen

Nadelige invloed op het watersysteem, veroorzaakt door een ruimtelijke ingreep, wordt waterneutraal of waterpositief gecompenseerd. Het ontwerpen en behouden van een robuust, toekomstvast stelsel van watergangen waarvan de doorstroming (aan- en afvoer) en onderhoudbaarheid ten allen tijde is gegarandeerd en dat aan randvoorwaarden voldoet voor goed ecologisch functioneren.

#### Waterkwantiteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer. Door het beheren van de waterpeilen faciliteert het hoogheemraadschap ruimtelijke functies en belangen zoals landbouw, bebouwing, natuur en archeologische waarden. HHSK heeft een inspanningsverplichting om te zorgen voor de vastgestelde waterpeilen en daarmee voor voldoende water van de juiste kwaliteit en een voldoende drooglegging voor de betreffende functie. Het landelijke waterbeleid (WB21, NBW), dat ook zijn doorwerking heeft gevonden in het waterbeheersplan van HHSK en in stedelijke waterplannen, houdt in dat maatregelen t.a.v. de waterhuishouding die voortvloeien uit de wijziging van de inrichting en/of functie van een gebied, gericht moeten zijn op het vasthouden en bergen van water. Randvoorwaarde is dat de waterafvoer uit het gebied niet toeneemt (niet „afwentelen” op andere gebieden). Dit betekent dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheid van maatregelen die

het watersysteem meer ruimte en veerkracht geven en dat de afhankelijkheid van technische kunstgrepen beperkt blijft.

#### Waterkwaliteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de waterkwaliteit niet achteruitgaat dan wel kan verbeteren. Voorkomen, scheiden, zuiveren. Maatregelen ten gunste van de waterkwaliteit zijn in eerste instantie gericht op het voorkomen van verontreinigingen. De beïnvloeding van een watersysteem door minder schoon water van elders moet worden vermeden. Vervuilingbronnen moeten zo veel mogelijk ter plekke worden aangepakt.

Voor dit bestemmingsplan betekent het bovenstaande dat de hoofdwatgang beschermd worden met een aparte bestemmingsregeling. Bij het toepassen van de betreffende regels wordt altijd verwezen naar de regelgeving van het hoogheemraadschap.

#### **Keur**

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

#### **De digitale watertoets**

Voor het ontwikkelingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Hierbij is een uitgangspuntennotitie opgesteld:

#### ***Uitgangspuntennotitie NieuwStaringh J.G. Staringhlaan 8 Gouderak***

Deze uitgangspuntennotitie bevat de waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en dient als hulpmiddel voor de eerste aanzet van een waterparagraaf.

De relevante randvoorwaarden voor het plan NieuwStaringh zijn gerangschikt onder 7 streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's: Veiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u de strategie, die erop gericht is het streefbeeld te verwezenlijken. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn. Deze dienen als goed uitgangspunt voor gesprek. De strategie en randvoorwaarden worden alleen vermeld als dit voor het plan relevant is.

#### Waterveiligheid

*In het Nationaal Waterplan is de meerlaagsveiligheid of veiligheidsketen geïntroduceerd. Dit houdt in dat de waterveiligheid op drie manieren moet worden geborgd, te weten:*

- *voorkomen van een overstroming*
- *beperken van de gevolgen van een overstroming*
- *het bestrijden van calamiteiten en rampen*

*Het voorkomen van overstromingen richt zich op de waterkeringen. De waterkeringen op orde te brengen en te houden het primaire doel. Het is de taak van het hoogheemraadschap om de waterkeringen veilig en robuust te houden. Daarbij constant zoekend naar de balans tussen de belangen en wensen van omgeving en wat het beheer en veiligheidsvraagstuk vereist van een waterkering. Ook gericht op klimatologische ontwikkelingen in de komende decennia. Behalve door het verkleinen van de overstromingskansen (versterken van waterkeringen) kan het overstromingsrisico worden verkleind door de gevolgen van een overstroming te beperken. Het beperken van de gevolgen van een overstroming heeft betrekking op de inrichting van een gebied. Wanneer onverhoopt toch een overstroming plaatsvindt, moet de schade zo klein mogelijk*

*zijn. Met de juiste inrichtingsmaatregelen kan de schade door een overstroming zo veel mogelijk worden beperkt. Hierbij kan worden gedacht aan:*

- het positioneren van gebruik intensieve bebouwing (o.a. ziekenhuizen en scholen) in minst onveilige delen/hoger gelegen*
- delen van het gebied*
- vloerniveau boven inundatiepeil, geen kelders/souterrains of inrichting met niet gevoelige objecten;*
- functies toegestaan in benedenverdieping*
- terpen, verhoogde delen*
- aanbrengen van vluchtwegen en calamiteiten routes*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering. waterveiligheidsaspecten zijn derhalve niet aan de orde.

#### Watersystemen/Waterkwantiteit

*Het uitgangspunt voor het watersysteem is het faciliteren van de ruimtelijke functies en belangen in het gebied. Over het algemeen functioneert het watersysteem het best met grote, robuuste eenheden. Het streven is daarbij om bij ontwikkelingen zo groot mogelijk aaneengesloten peilgebieden te creëren en te behouden en lokale afwijkende peilen zoveel mogelijk op te heffen.*

*De te handhaven waterpeilen zijn vastgelegd in onze peilbesluiten. Het waterpeil wordt gehandhaafd door peilregulerende kunstwerken, zoals gemalen en stuwen en mag niet zonder goedkeuring van het hoogheemraadschap worden aangepast. De hoofdwatgangen vormen de hoofdinfrastructuur van het watersysteem. De primaire functie van de hoofdwatgangen is de aan- en afvoer van water. De functie van ander oppervlaktewater is vooral waterberging en heeft in principe de status 'overig water'. Hoofdwatgangen zijn over het algemeen ruim zodat ze voldoende doorstroomprofiel hebben. Het systeem moet robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te wentelen op naburig gebied.*

*Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid). Voor hoofdwatgangen geldt standaard een zgh. Keurzone van tenminste vijf meter aan weerszijden van de watergang.*

*Uitgangspunt is dat ontwikkelingen geen negatief hebben op de waterhuishouding van de omgeving. Landelijk is dit waterbeleid opgenomen in het Waterbeheer 21e eeuw - WB21 (vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van water) en in het NBW (actueel). Dit houdt in dat waterafvoer uit het gebied niet mag toenemen en het probleem dus niet wordt afgewenteld op andere gebieden.*

*De compensatie van negatieve effecten van een ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit verschillende aspecten. Er worden 3 typen compensatie onderscheiden:*

- 1. aanvullen van het te dempen wateroppervlak*
- 2. compensatie voor het aanbrengen van extra verharding in een gebied*
- 3. realiseren van extra waterberging om de wateropgave in het gebied te verminderen*

#### **Het ontwikkelingsplan**

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

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient indien dit stedelijk gebied betreft en het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m<sup>2</sup> compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

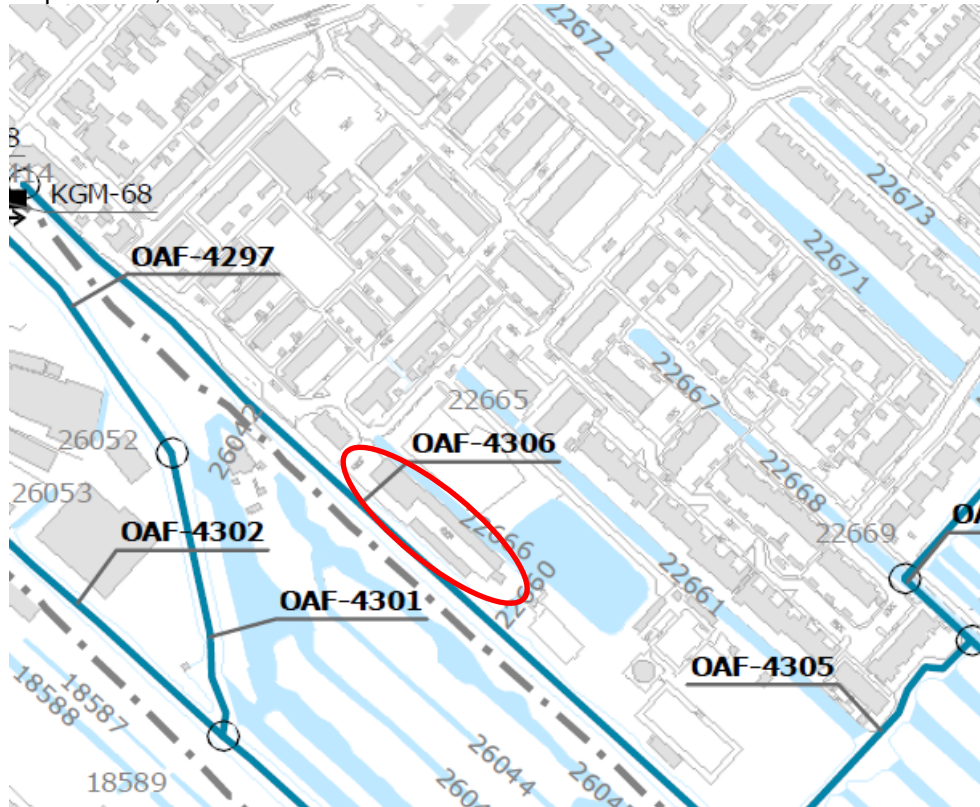
Het onderhavige bouwplan voorziet in de nieuwbouw van 16 woningen. In de huidige situatie is er sprake van een volledige verharding van de locatie door bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie zal tevens sprake zijn van bebouwing en verharding, maar eveneens van onverharde groenstroken. Hierdoor



is er sprake van een afname van het verhard oppervlak en is het niet noodzakelijk watercompensatie te realiseren.

### Legger

Het plangebied is gelegen aan de hoofdwatergang OAF-4306. Deze watergang betreft een verbindingssloot en heeft een waterbreedte van 10,20 meter en een diepte van 1,10 meter.



Afbeelding 10: uitsnede legger krimpenerwaard

### Watersystemen/onderhoud en inrichting

Voor water is ruimte nodig. Ons advies is ruime watergangen met flauwe oevers aan te leggen. Om een gezond watersysteem te ontwikkelen moet water beschikken over voldoende licht en lucht. Onder gezond water verstaan we voldoen aan GEP (waterlichamen) en voldoen aan STOWA klasse 3 (overig water). Bomen, hoge bebouwing, bebouwing boven water en steigers en vlonders geven schaduw en bladval. Bladval heeft een negatief effect op de waterkwaliteit door voedselrijkdom en baggeraanwas. Schaduwwerking over grote wateroppervlakken leidt eerder tot dood water. Probeer overkluizingen, bomen en bebouwing langs het water bij nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Wanneer andere belangen of ontwikkelingen dergelijke bouwwerken of beplanten verlangen, beperk het dan tot een zo klein mogelijk oppervlak en kies een gunstige locatie rekening houdend met de zonnestand en overheersende windrichtingen. Ook wanneer het oppervlaktewater betreft dat niet in het plangebied is gelegen. Zorg voor goede zichtbaarheid op het water of voor een goede afscheiding in gebieden waar veel kinderen verblijven, bijv. in kinderrijke gebieden of bij scholen/opvang.

In het beheergebied van Schieland en de Krimpenerwaard komen op veel plaatsen slappe bodems voor met een geringe bodemstabiliteit. Dit komt doordat er een fragiel evenwicht bestaat tussen het gewicht van het grondpakket dat aan de oppervlakte ligt en de druk van het diepe grondwater. Hierdoor kan de waterbodem plaatselijk loslaten en omhoog worden gedrukt. Dit fenomeen doet zich met name voor bij grote wateroppervlakken. Per gebied moet aan de hand van de aspecten

*ecologie, waterhuishouding en technische mogelijkheden (BBT) en financieren een afweging worden gemaakt welke methode of techniek van grond-verbetering het beste is.*

*Bij het ontwerp van een plan moet goed rekening worden gehouden met het onderhoud van het watersysteem. Het oppervlaktewater moet bereikbaar zijn voor het onderhoudsmaterieel (belastingstype landbouwmaterieel). Zorg voor goed toegankelijke oevers en te water laat plaatsen en voorkom obstakels als bomen, lantarenpalen en bebouwing direct langs de oever.*

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 16 woningen welke zullen worden voorzien van een terras / vlonder over de aangrenzende hoofdwatergang. Tijdens de planontwikkeling is hier overleg over geweest met het hoogheemraadschap. Hierbij is door het hoogheemraadschap aangegeven dat de watergang voor een minimale breedte van 9,2 meter vrij moet blijven van overhangende terrassen. Uitgaande dat de watergang ter plaatse een breedte heeft van 10,2 meter kunnen de geplande terrassen een overhang krijgen van circa 1 meter.

### **Riolering**

Het beleid van het HHSK is er op gericht om hemelwater van dak- en weggoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan afwateren. Voor de nieuwbouw zal het hemelwater gescheiden van het vuilwater direct worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater.

De vuilwaterriolering zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool. Bij de bouw van de woning zullen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink en zacht PVC) worden gebruikt om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.

### **Grondwaterbeschermingszone**

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

### **Conclusie**

De voorgenomen afwijking van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

## 5.6 Flora en fauna

### Algemeen

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

### Flora- en faunawet

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

### EHS

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

Het projectgebied is gelegen aan de Rivierdijk te Sliedrecht en is onderdeel van het Groene Hart. Het plangebied maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

Het plangebied aan de J.G. Staringhlaan 8 is thans gesloopt en braakliggend. Hierdoor is de relevantie van flora en fauna op het plangebied nihil. Het plangebied beschikt niet meer over geschikte verblijfsplaatsen voor beschermde soorten. Derhalve is het niet noodzakelijk nader onderzoek te verrichten en zijn er voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen te verwachten.

### Zorgplicht

Uiteraard zal er tijdens eventuele terreinwerkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten. Indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek. Mocht er uit verder onderzoek blijken dat er beschermde soorten voorkomen, zullen hiervoor de benodigde ontheffingen moeten worden aangevraagd en maatregelen moeten worden genomen.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### Algemeen

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

### Conclusie

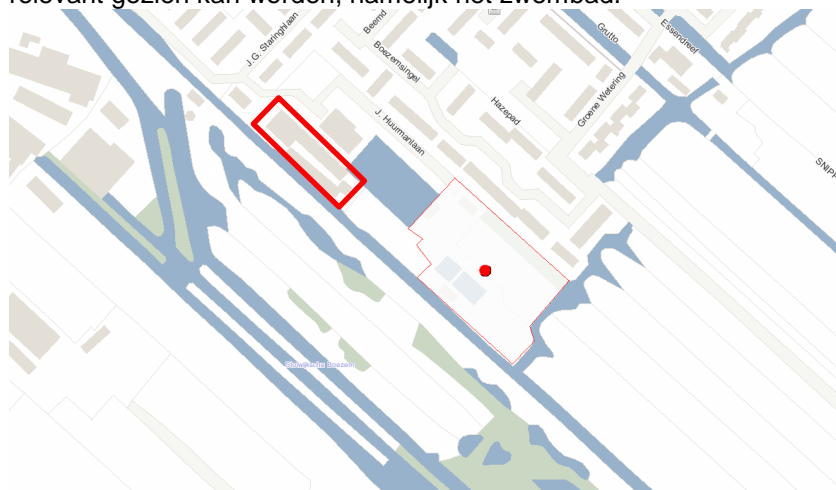
Onderhavig plan betreft de vervangende nieuwbouw van 16 woningen aan de rand van Gouderak. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bouwmogelijkheid geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

## 5.9 Externe veiligheid

### Algemeen

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied een inrichting die in het kader van externe veiligheid als relevant gezien kan worden, namelijk het zwembad.



Abbeelding 13: uitsnede Riscocarta Zuid-Holland

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

## **Resultaten**

### Inrichtingen

Net buiten het plangebied is één inrichting gelegen die relevant is in het kader van externe veiligheid. Het betreft het zwembad "De Baan" aan de J. Huurmanlaan in verband met de opslag van chloorbleekloog.

Deze inrichting valt niet onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waardoor er geen directe koppeling is met de ruimtelijke ordening. Tevens heeft de instelling geen risicocontour. Deze inrichting vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### Transport over de weg

In verband met aanwezige propaantanks langs de Kattendijk en Middelblok zullen er enkele transporten propaan ten behoeve van de bevoorrading van deze tanks over de Dorpsstraat plaats vinden. Gezien de zeer lage aantallen is dit niet relevant voor wat betreft het plaatsgebonden risico of groepsrisico.

### Transport over het spoor

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

### Transport over het water

De Hollandse IJssel maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan. Over deze vaarweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het ontwerp Basisnet is de Hollandsche IJssel aangeduid als groene vaarweg. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn voor de ruimtelijke ordening. Hierbij is wel de opmerking dat het Basisnet nog in concept is. Naast het concept Basisnet is ook de risicoatlas1 hoofdvaarwegen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat vervoer van brandbare vloeistoffen plaats vindt. Het transport is beperkt waardoor er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6 of een overschrijding van het groepsrisico. Er zijn dus geen belemmeringen voor het voorgenomen plan vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de Hollandsche IJssel.

### Transport per buisleiding

Op ongeveer 700 meter ten noorden van het plangebied is een brandstofleiding gelegen. Gezien deze afstand (het invloedsgebied van deze leiding bedraagt ongeveer 30 meter) levert deze leiding geen belemmering op voor het plangebied. Op ruim een kilometer ten zuiden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het betreft een hogedruk aardgasleiding met een diameter van 36 inch en een druk van 66 bar. Deze leiding heeft een invloedsgebied van 430 meter. De leiding levert dus geen beperkingen op voor het plangebied.

### **Conclusie:**

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen, (spoor)wegen, vaarwegen, inrichtingen of buisleidingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen.

De voorgenomen nieuwbouw ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden 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).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.

Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Nieuw Staringh” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Kern Gouderak” van de gemeente Ouderkerk. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 6.3 Bestemmingen

#### Wonen

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande woningen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en de nodige maatvoering aanduidingen.

#### Verkeer

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming Verkeer opgenomen voor de gebieden bestemd voor verkeer en parkeren.

#### Groen

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming Groen opgenomen voor de bescherming en instandhouding van de groenvoorziening.

#### Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 6.1 Exploitatie

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

#### **Conclusie**

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

## 8 OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 Vooroverleg

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

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard;

### 8.2 Zienswijzen

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

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

Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.