

Motivering voor het verlenen van een tijdelijke ontheffing voor het plaatsen van twee woonunits aan de Veerweg nabij nr. 12 in Bergambacht.

Inleiding

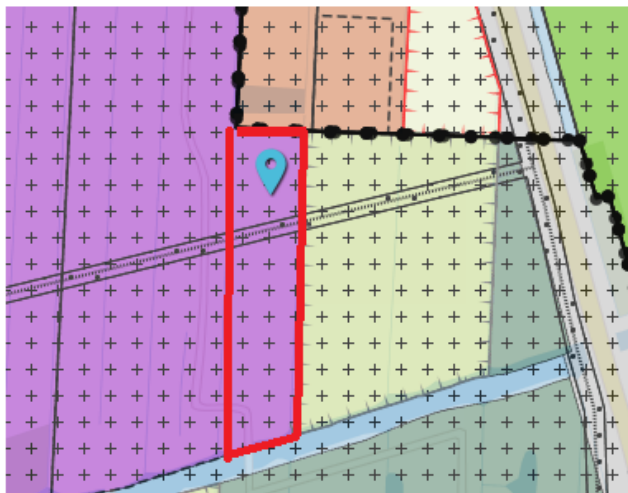
In de Woonvisie Krimpenerwaard (vastgesteld op 9 mei 2017) is de ambitie opgenomen om te komen tot de realisatie van twee sobere wooneenheden binnen de gemeente Krimpenerwaard. Skaeve Huse voorziet in deze wooneenheden. De naam komt uit Denemarken, waar deze woonvorm is ontstaan. Skaeve Huse betekent 'raar huis'.

Binnen de gemeente Krimpenerwaard zijn deze Skaeve Huse een nieuw begrip. Het zoeken naar een geschikte locatie is ingewikkeld, omdat de locatie aan een groot aantal voorwaarden moet voldoen. Uit het locatieonderzoek (zie bijlage 1) is één locatie als meest geschikte locatie naar voren gekomen, namelijk de locatie nabij het afvalscheidingsstation aan de Veerweg in Bergambacht. De woonunits zijn niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Juridisch – planologisch kader

De grond waar de woonunits zijn gepland valt binnen het bestemmingsplan

"Buitengebied 2011" van de voormalige gemeente Bergambacht dat op 25 juni 2013 is vastgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden hebben de volgende bestemming:

- enkelbestemming: Bedrijf – nutsvoorziening – voorlopig (tot 1 januari 2015 bestemd als gronddepot)
- enkelbestemming: Agrarisch met waarden (na 1 januari 2015)
- dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3 (bestemd voor waarde)
- dubbelbestemming: Leiding - Water

Het plaatsen van twee woonunits is in strijd met bovengenoemd bestemmingsplan. Het is mogelijk om tijdelijk af te wijken van een bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar.

Tijdelijkheid

De gemeente Krimpenerwaard heeft nog geen ervaring met Skaeve Huse. De gemeente wil daarom met behulp van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan de twee woonunits mogelijk maken.

Met behulp van de tijdelijke afwijkingsbevoegdheid (op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) kan voor een periode van maximaal 10 jaar afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een tijdelijke afwijking kan toegepast worden, indien het feitelijk mogelijk is dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. En dat is mogelijk.

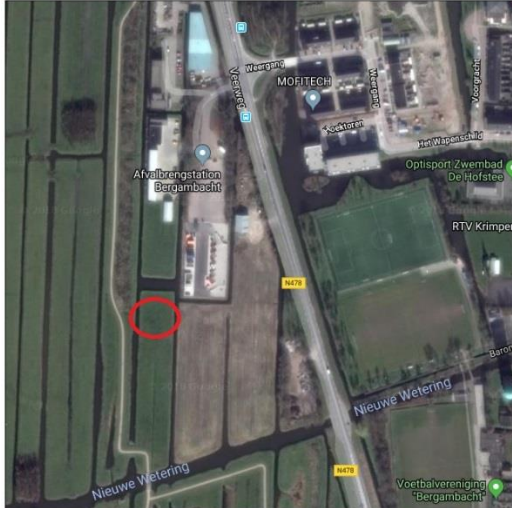
Er zijn twee denkbare scenario's:

1. het project is *geen* succes en na een aantal jaar worden de woonunits verwijderd;
2. het project is *wel* een succes en de woonunits worden te zijner tijd bestemd met een bestemmingsplan.

Het opvolgen van een tijdelijke afwijkingsprocedure door een bestemmingsplanprocedure is een werkwijze, welke door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State recent is goedgekeurd (201704604/1/A1, april 2018).

Locatie

De locatie aan de Veerweg heeft een oppervlakte van ca. 6.400 m², kadastraal bekend als BAB00A 9426G. De gemeente Krimpenerwaard is eigenaar van de grond en OASEN N.V. bezit een opstalrecht op een gedeelte van het perceel (ter plaatse van de drinkwaterleiding die het perceel kruist).



Ligging locatie aan de Veerweg (bron: www.google.nl/maps)

De gronden liggen nabij de Veerweg en de gemeentewerf met het afvalbrengstation. Aan de zuidkant van de locatie grenst de kavel aan de Nieuwe Wetering.

Plan Skaeve Huse

Skaeve Huse zijn sobere eenpersoons vrijstaande wooneenheden van 35 - 40 m² voor een doelgroep, die door een stapeling van zorgen en problemen, zich niet goed aan hun omgeving kunnen aanpassen. Dit leidt tot gedrag waar zijzelf en hun omgeving last van hebben. Skaeve Huse kunnen een omgeving bieden waar deze inwoners met zo min mogelijk prikkels kunnen leven. Het gaat om een groep mensen in de samenleving die een continu gevecht doormaken tussen 'willen', 'maar niet 'kunnen' en 'een diagnose' die resulteert in een gebruiksaanwijzing voor henzelf en hun omgeving. Voor deze inwoners kan een Skaeve Huse een tussenoplossing zijn, zodat zij in de toekomst weer kunnen doorstromen naar een reguliere woonvorm/woonplek.

Het gaat om mensen die baat hebben bij het wonen in een prikkelarme omgeving.

Plan, ontsluiting en bereikbaarheid

Op de locatie worden twee tijdelijke woonunits naast elkaar, maar gescheiden van elkaar, geplaatst. Iedere woonunit krijgt een overkapping van maximaal 4 m². De woonunits zijn maximaal 3 meter hoog en krijgen een kleur, die gebiedseigen is. Gedacht wordt aan een groene kleur die opgaat in de omgeving.

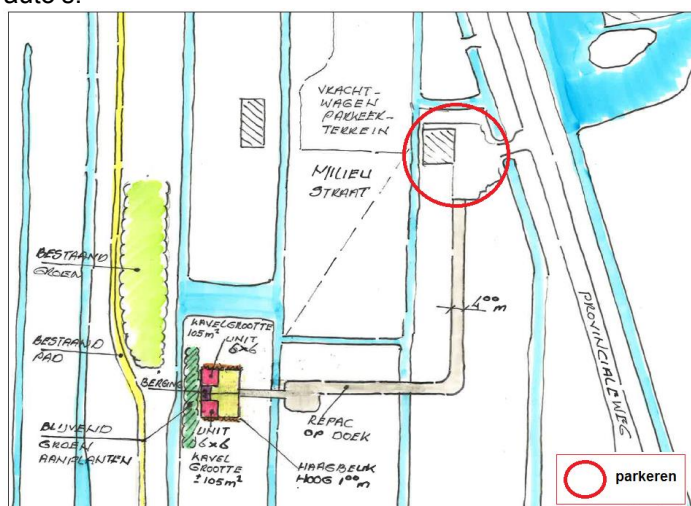
Aan de westzijde van de kavel wordt volwaardige (groen blijvende) beplanting geplaatst. De bestaande groenstrook, welke nog net iets verder naar het westen ligt, wordt als het ware doorgetrokken op het perceel zelf. De aan te brengen groenstrook heeft een tweetal functies:

- het zorgt voor een afscherming tussen de twee woonunits en het openbaar toegankelijke voetpad dat op de naastgelegen gronden ten westen van het perceel ligt;
- het zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. De hiervoor genoemde aanwezige groenstrook op de naastgelegen gronden eindigt ter plaatse van de woonunits. Door de

groenstrook te verlengen in zuidelijke richting, worden de beide woonunits maximaal geïntegreerd in het landschap.

De locatie wordt ontsloten met een aan te leggen pad van 4 meter breed. Vanwege het tijdelijke karakter wordt het pad uitgevoerd met REPAC op een vezeldoek. Mogelijk wordt het pad afgewerkt met een dun laagje asfalt. Ten behoeve van het pad wordt geen grond afgegraven.

Het pad is met name van belang voor de toekomstige bewoners en de zorgverlening, maar ook hulp- en nooddiensten kunnen gebruik maken van dit pad. Toekomstige bewoners die auto rijden, maar ook de bezoekers, parkeren nabij de Veerweg. Daar is voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.



Schetsontwerp

Beleid

Verordening Ruimte 2014 (provincie)

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. Nadien zijn verschillende actualiseringen doorgevoerd. De juridische waarborging van de VRM vindt plaats met de 'Verordening Ruimte 2014'. Voor het plangebied is artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit) van de provinciale verordening relevant. Daarin staat vermeld dat voorzien kan worden in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

1. dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. 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:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. 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:
 1. 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
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

In de (structuur-)visie heeft de provincie een kwaliteitskaart opgenomen. Deze gaat over het buitengebied (de ruimte tussen steden en dorpen) en over de rand van steden en dorpen. Op deze kaart staan kwaliteiten van Zuid-Holland benoemd. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de

opgestelde gebiedsprofielen. De provinciale kwaliteitskaart uit de VRM is uitgewerkt in gebiedsprofielen. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn.

Gebiedsprofiel Krimpenerwaard (provincie)

De provincie Zuid-Holland heeft voor de Krimpenerwaard een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er?), ontwikkeling (wat speelt er?), kwaliteiten (wat is waardevol?) en ambitie (wat willen we?) van het landschap van het betreffende gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.



Uitsnede gebiedsprofiel Krimpenerwaard

De locatie wordt in het gebiedsprofiel aangemerkt als 'veenweide met rivierinvloed'. Het veenweidegebied is een uniek en karakteristiek onderdeel van het Hollandsche landschap. De structuur ervan wordt bepaald door de rivieren en de parallel aan de rivieren aangelegde tiendwegen, kades en weteringen van waaruit het gebied vanaf de middeleeuwen ontgonnen is. Hierdoor is een landschap ontstaan met lange rechte lijnen en lange smalle kavels. Het waterpeil is hoog en het grondgebruik is overwegend grasland. De veenweide loopt tot aan de rivierdijk, alleen in de ondergrond is de voormalige rivierinvloed afleesbaar. De leegte, rust en openheid in het veenweidegebied zo dicht onder de rook van de stad, zijn een bijzondere kwaliteit van de Krimpenerwaard.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij onderscheidt de provincie drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie. Geconstateerd wordt dat de plaatsing van de twee tijdelijke woonunits is aan te merken als een ontwikkeling die net wat meer behelst dan ontwikkelingen die vallen onder 'inpassing', maar niet dusdanig is dat de ontwikkeling is aan te merken als 'aanpassing'.

De rol van de provincie bij een 'inpassing' is beperkt, behalve in gebieden met een bijzondere kwaliteit. De rol van de provincie bij ontwikkelingen die onder de noemer 'aanpassing' vallen richt zich vooral op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Ontwerp optimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

De kenmerken van de plaatsing van de twee tijdelijke woonunits zijn als volgt:

- de woonunits sluiten aan bij de huidige identiteit van een gebied en voorzien in een beperkte aanvulling. De beide woonunits worden landschappelijk goed ingepast en de kleur van de woonunits wordt afgestemd op de natuurlijke kleuren van de directe omgeving. Daarmee worden de units goed ingepast, passend bij de schaal en aard van het landschap.
- de toevoeging is gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van het gebied;
- bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet;

- de units worden op ruim 40 meter afstand van een gebied met een bijzondere kwaliteit (gebied met beschermingscategorie 1) geplaatst;
- bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken de invloed van de nieuwe ontwikkeling beperkt.

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat de plaatsing van de twee tijdelijke woonunits niet strijdig is met de PRV.

Woonvisie gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad van de gemeente heeft op 9 mei 2017 de 'Woonvisie Krimpenerwaard: kerngericht!' vastgesteld. Eén van de doelstellingen voor 'wonen, welzijn en zorg' is dat de gemeente zich inzet voor de realisatie van twee skaeve huse. Voor de regio geldt een opgave van 3 tot 5 wooneenheden. Het garanderen van zorg voor, en goede begeleiding van, specifieke doelgroepen is cruciaal voor de mensen zelf en de leefbaarheid van buurten.

De plaatsing van de twee woonunits zijn in overeenstemming met de woonvisie.

Nota ruimtelijke kwaliteit 2017

Op 1 januari 2017 is de 'Nota ruimtelijke kwaliteit 2017' in werking getreden. Doel van de toets op ruimtelijke kwaliteit is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat het een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Volgens de nota ligt het perceel nabij de Veerweg in het 'landelijk gebied (gebied 2E)'. Het landelijk gebied heeft een gewoon welstandsniveau. De waarde is gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende (lint-)bebouwing. De verkaveling met dicht op elkaar gelegen sloten leidt tot langwerpige kavels met tussen de kavels doorzichten op het achterland. De bebouwing is gelijnd aan de verkaveling, waarbij boerderijen een woning aan de straatkant hebben en de stal hier in de regel achter is gelegen. Deze wijze van erfinrichting is kenmerkend voor het gebied en zorgt voor doorzichten over de erven. Enkele objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het gegroeid bebouwingspatroon en de cultuurhistorische bebouwing.

Bij de bespreking van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van een aantal criteria, die betrekking hebben op de ligging, de massa, de architectonische uitwerking en materiaal en kleur. Voor de plaatsing van de twee woonunits zijn de volgende bepalingen relevant:

1. Ligging
 - a. ondergeschikte bouwwerken in beginsel op het achtererf plaatsen en uitvoeren in terughoudende kleuren
2. Massa
 - a. de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op historische bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
 - b. gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
3. Architectonische uitwerking
 - a. bebouwing is onnadrukkelijk aanwezig in het landschap
 - b. bebouwing in de tweede lijn is eenvoudig vormgegeven
4. Materiaal en kleur
 - a. materialen en kleuren zijn terughoudend en in beginsel traditioneel



Uitsnede gebiedenkaart en niveaukaart (bron: Nota ruimtelijke kwaliteit)

Gezien:

- de vormgeving en kleurstelling;
- de beperkte bouwmasa en eenvoudige vormgeving;
- de goede landschappelijke inpasbaarheid;
- er geen doorzichten worden belemmerd;
- de bebouwing die in het verleden ten noorden van de locatie is gerealiseerd;

wordt geconcludeerd dat de twee woonunits geen afbreuk doen aan het verkavelingspatroon en het gegroeide bebouwingspatroon. Er gaan geen doorzichten verloren. De twee woonunits zijn daarmee niet strijdig zijn met de criteria uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke aspecten

• *Water*

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

- Kleine plannen: plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
- Middelgrote plannen: plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
- Grote plannen: een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename (10%) kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Met de plaatsing van de twee tijdelijke woonunits en de aanleg van het toegangspad neemt de verharding als volgt toe:

- Twee woonunits, inclusief bergingen: 210 m² (maximaal!)
- Toegangspad: 525 m²
- Tegelpad: 65 m²

Daarmee komt de toename van verharding uit op maximaal 800 m². Rekening houdend met de kwijschelding van 500 m², dient 30 m² aan water gerealiseerd te worden.

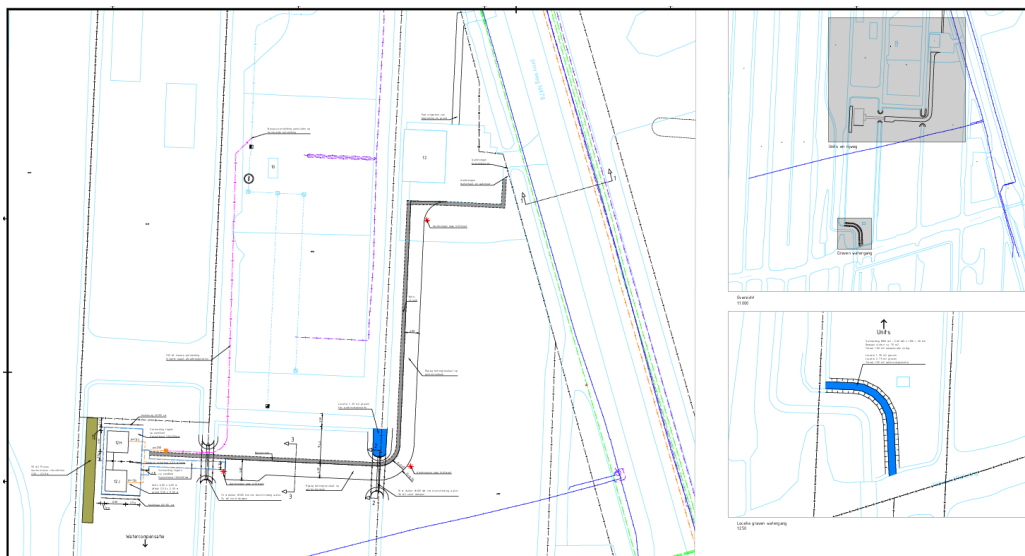
Voor de aanleg van het pad wordt:

- één dam (inclusief duiker) verplaatst waarvoor 34 m² aan watergang gedempt wordt;
- één extra dam (inclusief duiker) geplaatst, waarvoor 36 m² aan watergang gedempt wordt.

Water dat gedempt wordt dient één op één gecompenseerd te worden. Dat betekent dat in totaal 100 m² (30 + 34 + 36 m²) aan water gegraven moet worden. De watercompensatie vindt op twee plekken plaats:

- ter plaatse van de te verplaatsen dam en duiker: 30 m²;
- aan de zuidkant van het perceel wordt de watergang verder uitgegraven: 75 m². Door de watergang hier als het ware te verlengen, zijn de tijdelijke woonunits uitsluitend via de Veerweg te bereiken. Het perceel wordt, over de gehele lengte van het voetpad op de naastgelegen gronden, afgescheiden door een sloot.

Daarmee wordt ruim voldaan aan de plicht om water te compenseren.



Watercompensatie

Voor de realisatie en de verplaatsing van de dam met duiker geldt een meldingsplicht bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De watercompensatie is vergunningplichtig. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd bij het HHSK.

• Geluid

De locatie ligt buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig de Wgh bedraagt de voorkeurswaarde voor geluidgevoelige functies 48 dB en geldt een maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai van 53 dB.

Gelet op het feit dat het om een *tijdelijke* situatie gaat heeft de woonunit *geen* permanente verblijfsfunctie en is er in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen sprake van een geluidsgevoelige bestemming. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening (een goed woon- en leefklimaat) aangetoond te worden dat er een acceptabel geluidniveau is.

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Veerweg bedraagt op de perceelsgrens 48 – 49 dB. De woonunits worden op de westzijde van het perceel geplaatst. Geconstateerd wordt dat ter plaatse een acceptabel geluidniveau is.

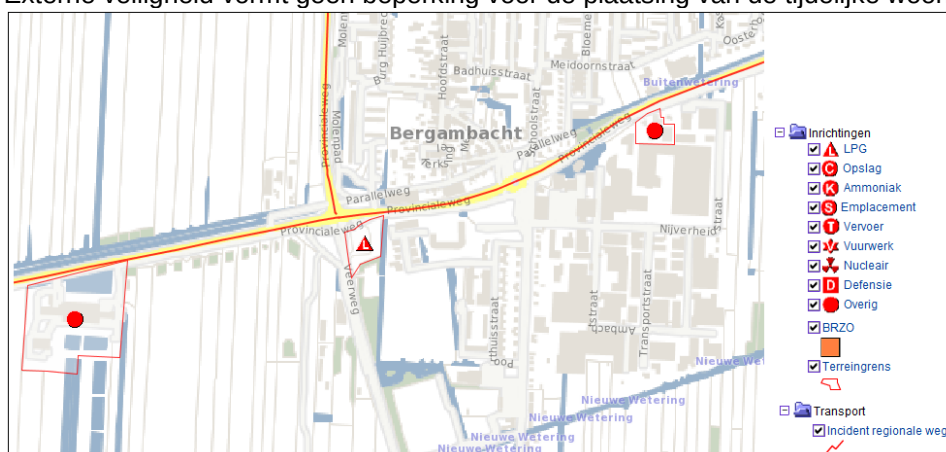


Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï

• Externe veiligheid

Over de Provincialeweg (de N210) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op de kruising van de Veerweg met de provinciale weg is een tankstation aanwezig, waar LPG verkocht wordt. Beiden liggen op ruim 350 meter afstand van de locatie. De locatie ligt buiten de risicocontouren.

Externe veiligheid vormt geen beperking voor de plaatsing van de tijdelijke woonunits.



Aspecten externe veiligheid (bron: <https://nederland.risicokaart.nl>)

• Milieuzonering

De locatie grenst aan noord-oostzijde aan het afvalbrengstation Bergambacht. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) wordt een gemeentewerf / afvalinzameling-station aangemerkt als 3.1 bedrijf, dat een richtafstand van 50 meter heeft voor het aspect geluid. Het afvalbrengstation is beperkt open, namelijk op vrijdagmiddag van 13.00 – 16.00 uur en op zaterdagmorgen tussen 09.00 – 12.00 uur.

Gezien de zeer beperkte openingstijden kan beargumenteerd worden dat de richtafstanden met zeker één stap verlaagd wordt; de richtafstanden van een categorie 2 bedrijf (30 meter) zijn van toepassing.

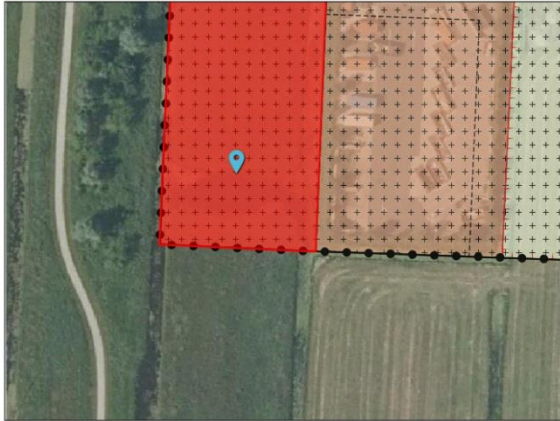


Richtafstand categorie 2 bedrijf (30 meter) en ligging waterleiding

De tijdelijke woonunits worden op tenminste 30 meter van het terrein van het afvalscheidingsstation geplaatst. Er zijn daarmee geen beperkingen voor het plaatsen van de tijdelijke woonunits.

De aangrenzende gronden ten noorden van de locatie hebben een maatschappelijk bestemming. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk: bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en verenigingsleven. Deze functies hebben op basis van de VNG-lijst een richtafstand van 30 meter.

Het bouwvlak grenst aan de gronden waar de tijdelijke woonunits worden geplaatst. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden.



Maatschappelijke functies (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de maatschappelijke bestemming zijn eigendom van de provincie Zuid-Holland. De mogelijkheden die het bestemmingsplan Dorpsgebied biedt, worden niet volledig benut. Er zijn ook geen plannen bij de gemeente bekend dat de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan binnenkort benut worden. De bestaande bebouwing staat op 75 meter afstand van de perceelsgrens. De tussenliggende 75 meter is grasland.

Geconstateerd wordt dat de aangrenzende maatschappelijke functies geen belemmering vormen voor het plaatsen van de tijdelijke woonunits.

• *Bodem*

Het perceel is onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. In 2003 is bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat ter plaatse geen noemenswaardige bijzonderheden waargenomen en/of gemeten zijn. De bodemkwaliteit die wordt verwacht volgens de bodemkwaliteitskaart is 'klasse wonen' en dit komt overeen met het bodemonderzoek uit 2003. De toegangen tot het perceel (de dammetjes) zijn toen niet onderzocht. Hier bevinden zich vaak ophogingen met puin, welke over het algemeen een beperkt verontreinigd zijn (gering in omvang).

In juni 2018 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat:

- de bovengrond bevat ten hoogste licht verhoogde gehalten aan PAK en zink;
- de ondergrond bevat geen verhoogde stoffen;
- in het grondwater komen ten hoogste licht verhoogde concentraties aan xylenen voor;
- de onderzoekslocatie is niet verdacht op asbest. Er komen ten hoogste sporen puin in de bovengrond voor.

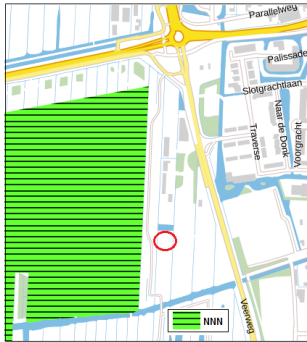
Na aanleiding van het vooronderzoek is de verwachting dat de bodemkwaliteit na het laatste bodemonderzoek van 2003 niet negatief beïnvloed is door bodembedreigende activiteiten. De bodemkwaliteit vormt geen beperking voor de plaatsing van de twee woonunits.

- *Flora en fauna*

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op circa 40 meter ten westen van de locatie, waar de twee tijdelijke woonunits geplaatst worden, ligt de begrenzing van het NNN. Het is niet toegestaan om binnen het NNN bestemmingen mogelijk te maken die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. Voor de Krimpenerwaard heeft de begrenzing een voorlopig karakter

De units zijn uitsluitend vanuit de oostzijde te bereiken. Gesteld wordt dat de plaatsing geen negatief effect heeft op de kenmerken en waarden van het nabij gelegen NNN.



Ligging ten opzichte van NNN

Natura 2000 gebieden

In de regio zijn een aantal Natura 2000 gebieden aanwezig. De afstand tot deze gebieden bedraagt ten minste 3,5 km. Gezien de aard en omvang van het plaats en van de twee woonunits en de afstand tot de Natura 2000 gebieden wordt geconstateerd dat de natuurgebieden geen beperking vormen voor de plaatsing van de twee woonunits.



Ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Stiltegebieden

Op een afstand van ruim 2 km zijn stiltegebieden aanwezig. In een stiltegebied is gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai verboden. Gebiedseigen geluiden, zoals een boer die zijn land met een tractor bewerkt, zijn wel toegestaan. De grenzen van de stiltegebieden zijn vastgesteld op 40 decibel.

De stiltegebieden vormen geen belemmering voor de plaatsing van de twee tijdelijke woonunits.



Ligging ten opzichte van stiltegebieden

Flora en fauna

Zoals hiervoor gesproken, worden de units niet in of in de directe nabijheid van natuurgebieden gesitueerd. Niet uitgesloten kan worden dat er algemeen voorkomende soorten aanwezig zijn. Gezien de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep is het niet waarschijnlijk dat het voortbestaan van aanwezige soorten worden bedreigd.

- *Waarde – archeologie*

De grond heeft een archeologische verwachtingswaarde. Voor grondverstorende werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm, dient nader onderzoek plaats te vinden.

Voor het plaatsen van twee tijdelijke woonunits en de aanleg van het toegangspad vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Voor beide geldt dat ze op de grond geplaatst worden: de woonunits worden op stelconplaten geplaatst en het toegangspad wordt uitgevoerd met REPAC op een vezeldoek.

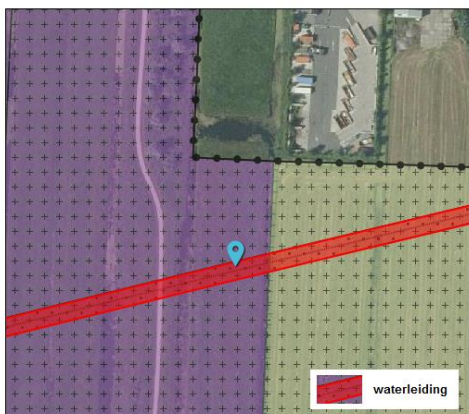
Ten behoeve van de aansluiting van de verschillende nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, licht en riolering), vinden er grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm plaats. Voor de aanleg van deze voorzieningen wordt evenwijdig aan het toegangspad een gleuf gegraven. Dit komt neer op circa 145 m². Tevens wordt 105 m² aan land afgegraven ten behoeve van de watercompensatie.

Ten behoeve van het project vinden er beperkte bodemverstorende werkzaamheden, dieper dan 30 cm, plaats. In totaal gaat het om 250 m². Daarmee is er geen noodzaak voor het doen van nader onderzoek.

- *Waterleiding*

Ten zuiden van de locatie ligt een drinkwatertransportleiding van Oasen N.V.. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Deze gronden mogen niet bebouwd worden, vanwege het beheer en het onderhoud van de drinkwatertransportleiding.

De afstand van de twee woonunits tot de waterleiding bedraagt ruim 25 meter. De waterleiding vormt daarmee geen belemmering voor het plaatsen van de twee tijdelijke woonunits.



Ligging waterleiding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aansluiting (nuts)voorzieningen

De beide woonunits worden aangesloten op alle benodigde faciliteiten. Evenwijdig aan het toegangspad, worden de benodigde voorzieningen voor water, elektriciteit, licht en riolering gerealiseerd.

Aanlegvergunning

Ten behoeve van de aanleg van het toegangspad, het realiseren van extra water, het graven van de sleuf ten behoeve van de nutsvoorzieningen, het aanbrengen van beplanting en het verleggen en realiseren van een dam (inclusief duiker) wordt een aanlegvergunning verleend.

Financiële haalbaarheid

Een gemeente is conform grondexploitiewet verplicht om kosten op de grondeigenaar te verhalen wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd bouwplan (art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. Het exploitatieplan is een plan waarmee gemeenten grip kunnen houden op bouwinitiatieven wanneer de gemeente *niet* zelf eigenaar is van de grond.

De woonunits worden, conform artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt als 'bouwplan'. De aanleg van het ontsluitingspad niet. De gemeente is initiatiefnemer en eigenaar van de gronden, waar de woonunits op gezet worden.

Er is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gemeente zowel initiatiefnemer als eigenaar van de grond is. De kosten van het bouwrijp maken zijn volledig voor rekening van de gemeente. De woningcorporatie, die de units gaat verhuren, draagt de kosten voor de aanschaf en de plaatsing.

Krimpenerwaard,
juli 2018