

Ing. A. Ben Massoud
Bouwkundig adviseur Marokkaanse moskee Schoonhoven

Toelichting van het bestemmingsplan: “Beneluxlaan 1 Schoonhoven”

Herbestemming Moskee Schoonhoven
t.b.v. bestemmingsplanwijziging

Ontwerp omslag: ing. Massoud ben, Adil, Schoonhoven
Ontwerp binnenwerk: ing. Massoud ben, Adil, Schoonhoven

© 2015 KvK: 41173894
Stichting Marokkaanse Moskee Schoonhoven, Mr. Kesperstraat 21, 2871 GR
Schoonhoven, The Netherlands.

Woord vooraf

Beste lezer,

Voor u ligt de rapportage “**Toelichting van het bestemmingsplan**”. Het rapport zal u in staat stellen om inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke ontwikkelingen rondom de herontwikkeling van de voormalig Maranatha-school aan de Beneluxlaan 1 tot nieuwe moskee.

Dit rapport is opgesteld in opdracht van de Stichting Marokkaanse Moskee Schoonhoven en is een product van ing. Massoud ben, Adil bouwkundig adviseur moskee Schoonhoven.

Ing. Massoud ben, Adil

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ruimtelijke opbouw	9
3	Beleidskaders	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Kabels en leidingen	14
4.3	Archeologie & Cultuurhistorie	16
4.4	Besluit Milieueffectrapportage	18
4.5	Waterhuishouding	18
4.6	Verkeer & parkeren	19
4.7	Milieuzonering	20
4.8	Luchtkwaliteit	21
4.9	Ecologie	23
4.10	Bodem	23
4.11	Externe veiligheid	24
4.12	Duurzaam bouwen	26
5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
5.3	Conclusie	27

Bijlage 1

Regels Bestemmingsplan "Beneluxlaan 1 Schoonhoven"

Bijlage 2

Quickscan Flora en Faunatoets Beneluxlaan Schoonhoven

Rapportnr. 2014-N34 d.d. 7 april 2015 Adviesbureau Elzerman Ecologisch Advies

Bijlage 3

Verkennd bodemonderzoek Beneluxlaan 1 Schoonhoven

Rapportnr. 14KL431d.d. 9 januari 2015 Milieu-adviesbureau Klijn Bodemonderzoek

Bijlage 4

Verkeersstudie Moskee Schoonhoven Noord

d.d. 15 december 2014 Adviesbureau GraafTraffic

Projectgegevens

Project

Herbestemming Moskee Schoonhoven

Opdrachtgever

Stichting Marokkaanse Moskee Schoonhoven

Contactpersoon

Voorzitter A. Bahri
Mr. Kesperstraat 21
2871 GR Schoonhoven
bahri17@hetnet.nl
+31 6 51 83 13 51

Onderdeel

Toelichting van het bestemmingsplan

Projectfase

Rapportage

Type rapport

Onderzoek

Aantal bladzijden

29

Datum

04 Januari 2016

Status

Ontwerp

Versie

4.0

Auteur

Ing. Massoud ben, Adil

HOOFDSTUK

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Schoonhoven, provincie Zuid-Holland, bevindt zich de Stichting Marokkaanse Moskee Schoonhoven. Dit is een Stichting die zich al sinds 1986 inzet voor de spirituele behoefte van de Marokkaanse gemeenschap in het specifiek, en de moslimgemeenschap in het algemeen.

Om deze toonaangevende rol te behouden en de bezoekers genoeg rust en ruimte te bieden, is uitbreiding noodzakelijk. Mede door de vermenigvuldiging van haar bezoekers staat de stichting op het punt haar faciliteiten uit te breiden. Uitbreiding in de vorm van gebruiksfuncties met bijbehorend oppervlak en parkeermogelijkheden op eigen terrein, zijn noodzakelijk om uiteindelijk de toenemende stroom aan bezoekers te kunnen opvangen. Als belangrijke eis aan de uitbreiding wordt gesteld dat het voldoende ruimte moet bieden aan de bezoekers en dat tevens de functionering van de wijk niet wordt aangetast.

Het moskeebestuur (Stichting Marokkaanse Moskee Schoonhoven) was voornemens de bestaande moskee te slopen, teneinde een nieuwbouwmoskee te realiseren ter vervanging van het houten gebouwtje aan de Mr. Kesperstraat 21 in Schoonhoven-Noord. Reeds is de bestemmingsplanprocedure succesvol doorlopen. Echter zijn nadien omstandigheden gewijzigd en is er een nieuwe situatie ontstaan. Door het vrijkomen van het oud schoolgebouw naast de huidige moskee, is er een alternatief op nieuwbouw ontstaan. Deze optie is door de gemeente aan het moskeebestuur voorgelegd en het moskeebestuur heeft deze optie verder bestudeerd. Dit heeft geresulteerd tot het overeenkomen tot herontwikkeling van dit schoolgebouw tot moskee. Reeds is een intentieovereenkomst getekend met de gemeente. Dit heeft geresulteerd in de aankoop van het gebouw. Het moskeebestuur is daarmee eigenaar geworden van het schoolgebouw.

1.2 Huidige situatie

De moskee heeft in de huidige situatie een kavelgrootte van 650m². Het éénlaagse gebouw heeft een oppervlakte van 130m². Er zijn momenteel op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig. Wel is er voldoende ruimte voor fietsers om hun fietsen kwijt te kunnen. De bezoekerstijden van de moskee liggen verspreid over de gehele dag en variëren naargelang de seizoenen.



Uitsnede Google Maps – Huidige moskee Schoonhoven



Foto Noordgevel huidige moskee - Zicht vanuit de Mr. Kesperstraat

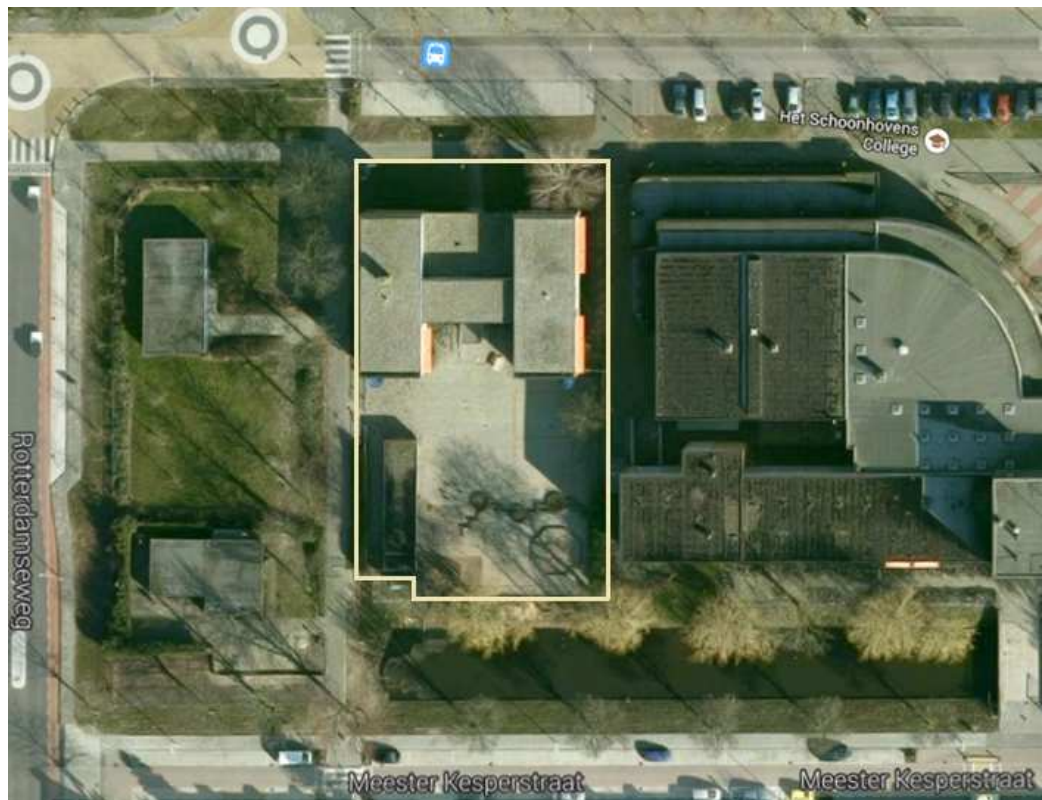


Foto Oostgevel huidige moskee - Zicht vanuit de Mr. Kesperstraat

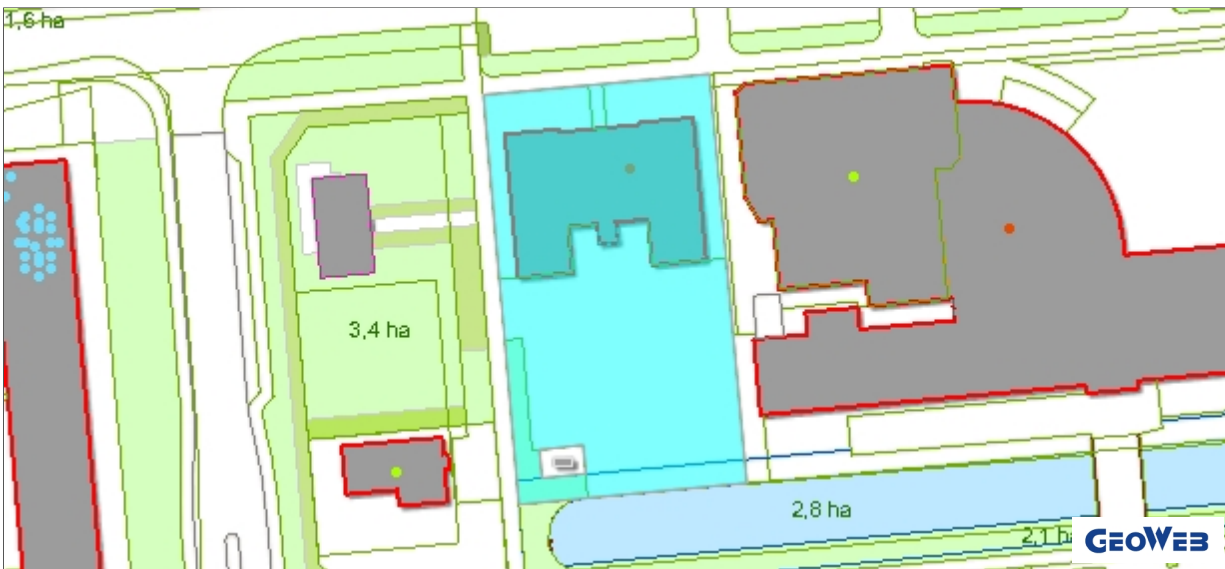
1.3 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het noorden van Schoonhoven en wordt respectievelijk begrensd door de Rotterdamseweg, Beneluxlaan en de Albert Plesmanstraat. In de directe omgeving zijn scholen, woningen en een winkelcentrum gesitueerd.

Het gebouw staat aan de noordzijde van de kavel, aan de zuidzijde bevindt zich momenteel een open terrein dat voorheen diende als schoolplein. Op dit schoolplein bevindt zich nog een fietsenstalling. De kavel heeft een grootte van 2086m².



Uitsnede Google Maps – Omgeving plangebied



Perceel	SHV00A 01166G0000	2086 m2
	ONBEBOUWD MET BEBOUWD	HOOFDSTR
	ERF EN TUIN	69 A
	2005 (koopjaar)	2861AL BERGAMBACHT

Eigenaar VERENIGING VOOR PROTESTANTS CHRISTELIJK
PRIMAIR ONDERWIJS IN DE KRIMPENERWAARD,
HOOFDSTR
69 A 2861AL BERGAMBACHT

Zakelijk recht VE

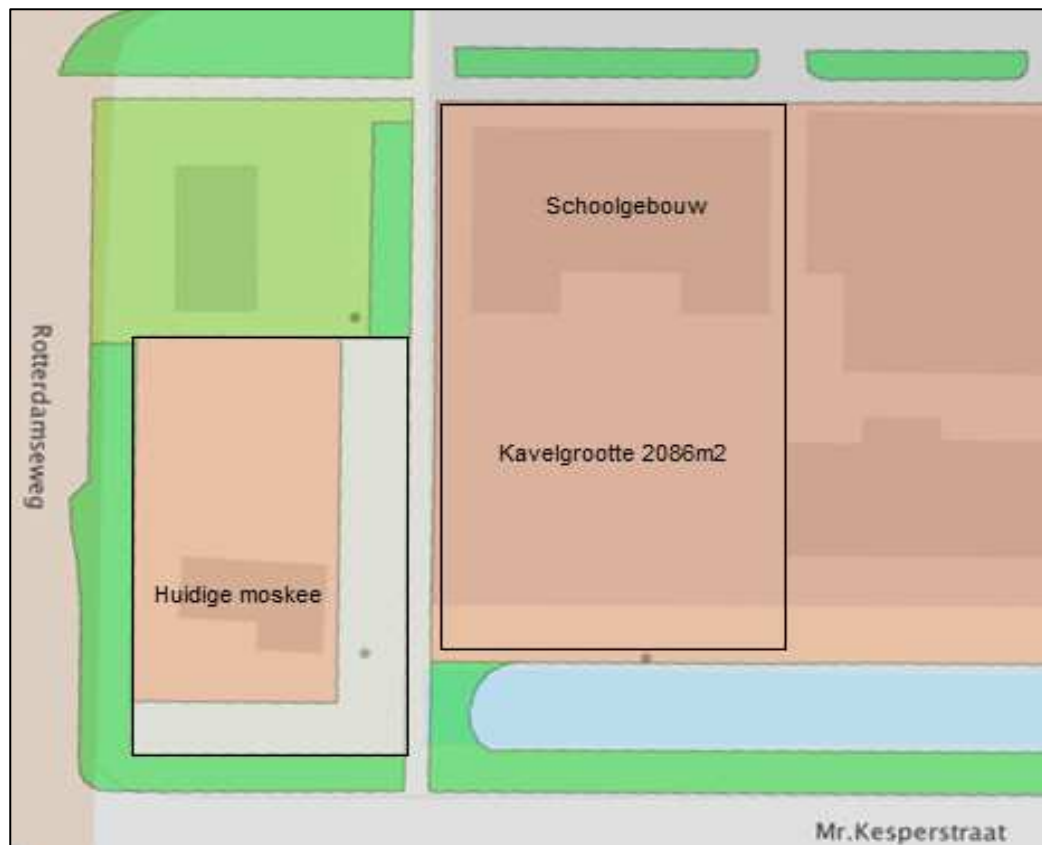
Aandeel van subject in recht 1/1

Ontvangstdatum stuk vestiging 22-7-2005 0:00:00

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan dat momenteel geldt voor het plangebied valt onder "Schoonhoven Noord" en is recent opgesteld en op 30 mei 2013 door de raad vastgesteld.

Het schoolgebouw wordt op het bestemmingsplan aangeduid als "Maatschappelijk" met ter plaatse de aanduiding "onderwijs".



Uitsnede Bestemmingsplan Schoonhoven Noord- Plangebied

De beoogde realisatie van de moskee in het schoolgebouw past niet in het vigerende bestemmingsplan. Er is een delict in het gebruik nemen van het perceel voor de gewenste doeleinden. Er is derhalve een planologische procedure noodzakelijk. Belangrijke voorwaarde bij het wijzigen van het bestemmingsplan is, dat het betreffende project voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

HOOFDSTUK

2

PLANBESCHRIJVING

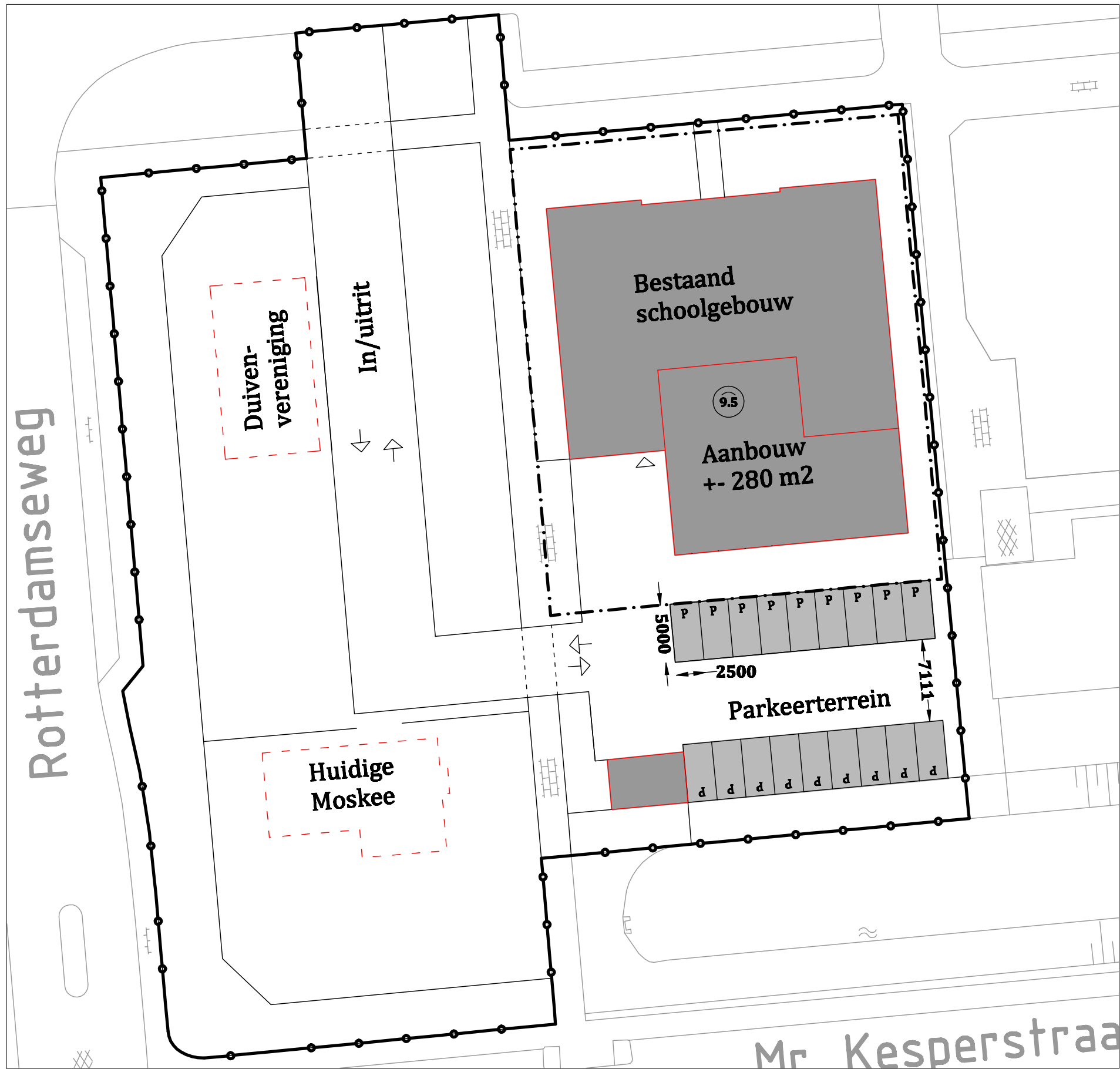
2.1 Inleiding

Het plangebied heeft in de huidige situatie een kavelgrootte van 2086m². Dit is ruim toereikend voor de beoogde functiewijziging. Derhalve blijft de kavelgrootte ongewijzigd.

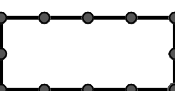
2.2 Ruimtelijke opbouw

Het bestaande schoolgebouw bestaat uit 2 bouwlagen. De begane grond heeft een bruto vloeroppervlakte van 530 m² en de 1^{ste} verdieping van 447 m². Vele van de aanwezige ruimtes/lokalen kunnen worden behouden. Echter mist het gebouw één cruciale ruimte dat essentieel is om het gebouw in gebruik te nemen als een gebedshuis/moskee. Deze ruimte wordt aangeduid als gebedsruimte. Hierin vinden de religieuze activiteiten plaats. Op basis van de beoogde bezoekersaantallen dient de ruimte over voldoende capaciteit te beschikken. Derhalve is het realiseren van een gebedsruimte enkel mogelijk door het aanbouwen van voldoende capaciteit. Deze aanbouw word aan de zuidgevel gerealiseerd en zal zich enkel tot de begane grondverdieping beperken. Op de 1^{ste} verdieping zullen zich geen noemenswaardige wijzigingen plaats vinden.

De huidige moskee aan de Mr. Kesperstraat zal in functie blijven tot oplevering van de nieuwe gebedsruimte. Zodoende is tijdelijke huisvesting elders overbodig. Nadien kunnen de activiteiten verhuizen naar het nieuwe gebouw en kan de huidige moskee aan de Mr. Kesperstraat worden gesloopt. Onderhavig plan voorziet in de herbestemming van de huidige moskee. Deze locatie wordt herbestemd tot groen.

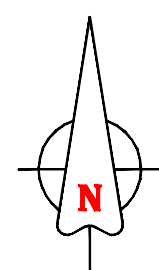


Renvooi:

-  **Plangebied**
-  **Max. Bebouwingshoogte (m)**
-  **Bebouwing**
-  **Verkeer - Verblijfsgebied**
-  **Groen**

Verklaringen:

-  **Te slopen bouwwerken**
-  **Bestaande bebouwing en Topografische gegevens**



Gemeente:		Schoonhoven.	
Bestemmingsplan:		Moskee, Beneluxlaan 1, Schoonhoven-Noord	
Identificatie:		Planstatus:	
Tekening:			
Identificatie:	Datum:	Status:	
101615	26-08-2015	Ontwerp	Afsneding A3
Toekomstige situatie			Bladzijde: 1
© 2015 KvK: 41173894		Eventuele op- en aanmerkingen over deze of andere uitgaven kunt u richten aan:	
Stichting Marokkaanse Moskee Schoonhoven,		Ing. Massoud ben, Adil, T +31 6 44 33 89 49	
Mr. Kesperstraat 21, 2871 GR Schoonhoven.		adiladil187@hotmail.com	

HOOFDSTUK

3

BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleid uiteengezet. Daarbij wordt chronologisch ingegaan op de belangrijkste beleidsnota's achtereenvolgens het Rijksbeleid, provinciaal beleid en beleid van de gemeente.

3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte is per 1 januari 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Provincies en gemeente krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeente zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op de volgende drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn; het vestigingsklimaat, de hoofdnetwerken voor energie, het vervoer van personen en goederen, waterveiligheid, natuur en milieukwaliteit en het beschermen van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Geen van de nationale belangen heeft direct betrekking op onderhavig initiatief. Het bouwplan is derhalve niet in strijd met de SVIR.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De genoemde documenten horen bij elkaar en zijn allen vastgesteld op 9 juli 2014. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Visie Ruimte en Mobiliteit

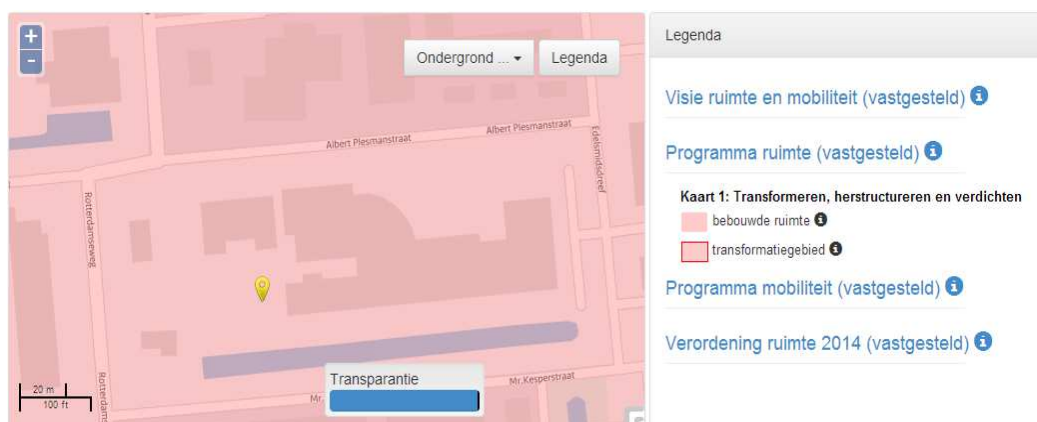
De structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (VRM) vervangt de provinciale structuurvisie. Anders dan de provinciale structuurvisie speelt de VRM veel meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De VRM is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

Bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied ('bebouwde ruimte'). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied.



Uitsnede Provinciale Verordening Kaart Transformeren, herstructureren en verdichten

Bij de beoogde ontwikkeling zijn geen provinciale belangen in het geding en de ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Schoonhoven Vitale Stad in het Groene Hart.

Het plangebied valt binnen het structuurplan in het stedelijke gebied. Stedenbouwkundig geeft het structuurplan over het plangebied een richting. Gepland stond om het plangebied te herontwikkelen en er winkelvoorzieningen te realiseren. De geplande herontwikkeling gaat niet door. Hierdoor is realisatie van een moskee in het voormalig schoolgebouw mogelijk geworden.

In het structuurplan wordt geconcludeerd dat Schoonhoven wordt gekenmerkt door:

- Afname aantal jongeren;
- Afnemende gemiddelde huishoudenomvang;
- Regionale ondervertegenwoordiging hoogste inkomens;
- Concentratie van lagere inkomens;
- Grote voorraad van minder gewenste woningtypen.

De conclusies zijn gebaseerd op onderstaande SWOT-analyse.

Functie wonen	
Sterk: ⊕ Ligging aan een rivier ⊕ Groene omgeving ⊕ Regiofunctie v.w.b. wonen ⊕ Snelle groei gemiddelde transactie-prijs in elke wijk	Zwak: ⊖ Noord monotone wijk ⊖ Concentratie allochtonen in Noord ⊖ Doorstroming niet optimaal (m.n. door het ontbreken van topwoningen) ⊖ Onvoldoende aanbod voor starters / senioren ⊖ Weinig woningen in topsegment
Kans: ⊕ Ligging aan een rivier ⊕ Verbetering woningvoorraad (Noord) ⊕ Meer koop i.p.v. huur ⊕ Contourenbeleid (inzetten op kwaliteit)	Bedreiging: ⊖ Contourenbeleid (0%-groei) ⊖ Vergrijzing bevolking ⊖ Ontgroening (wegtrekken jonge mensen)

Structuurplan Schoonhoven – SWOT-analyse

In het structuurplan is voorshands rekening gehouden met de ontwikkeling van de moskee in Schoonhoven-Noord. Gesteld wordt dat de realisatie van een nieuw moskee van belang is, zowel voor religieuze diensten als op onderwijs en maatschappelijk niveau. Derhalve sluit het beleid van het structuurplan volledig aan op de realisatie van de nieuwe moskee.

HOOFDSTUK

4

VERKEER, MILIEU & OVERIGE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.

4.2 Kabels en leidingen

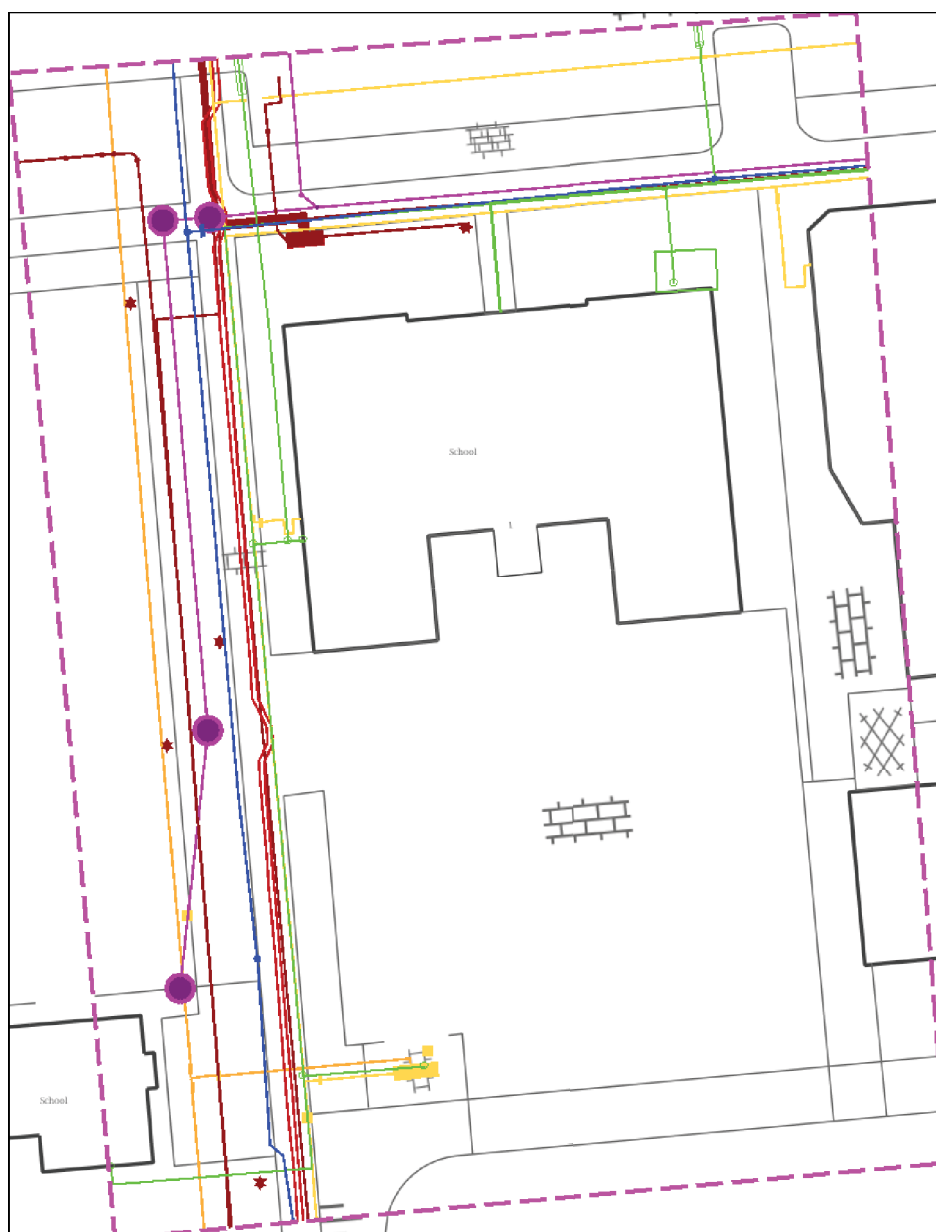
Planologisch relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan bestemd te worden en voorzien te worden van stroken waarbinnen mogelijk beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor drink- en industriewatervoorzieningen met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Daarnaast dienen optische vrije paden in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen aanwezig die als zodanig dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit opgevraagde KLIC-meldingen blijkt tevens dat er geen relevante leidingen door het perceel te lopen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Klic-melding: 9805967233/10 140049930 - 1		Aanvraagdatum: 13-10-2014	Blz 1 van 13
Verzamelkaart (alle thema's)		Status: Levering compleet	13-10-2014 13:51
stedin gas hoge druk	stedin datatransport	stedin laagspanning	stedin hoogspanning
stedin middenspanning	stedin gas lage druk	vdbgemtschoonhov riool vrij	vdbgemtschoonhov laagspa
vdbgemtschoonhov riool onk	KPN datatransport	Oaseen water	Ziggo BV datatransport



4.3 Archeologie & Cultuurhistorie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

De gemeente heeft een eigen archeologiebeleid dat op 17 januari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij deze 'Nota archeologie' hoort een 'Archeologische beleidskaart'. Het doel van deze Nota en beleidskaart is om duidelijkheid te verschaffen op welke wijze om te gaan met mogelijke archeologische waarden en monumenten in de ondergrond van de gemeente.

De inbedding van de Nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd parapluplan op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie en Archeologie' is op 30 oktober 2014 vastgesteld.

Cultuurhistorie

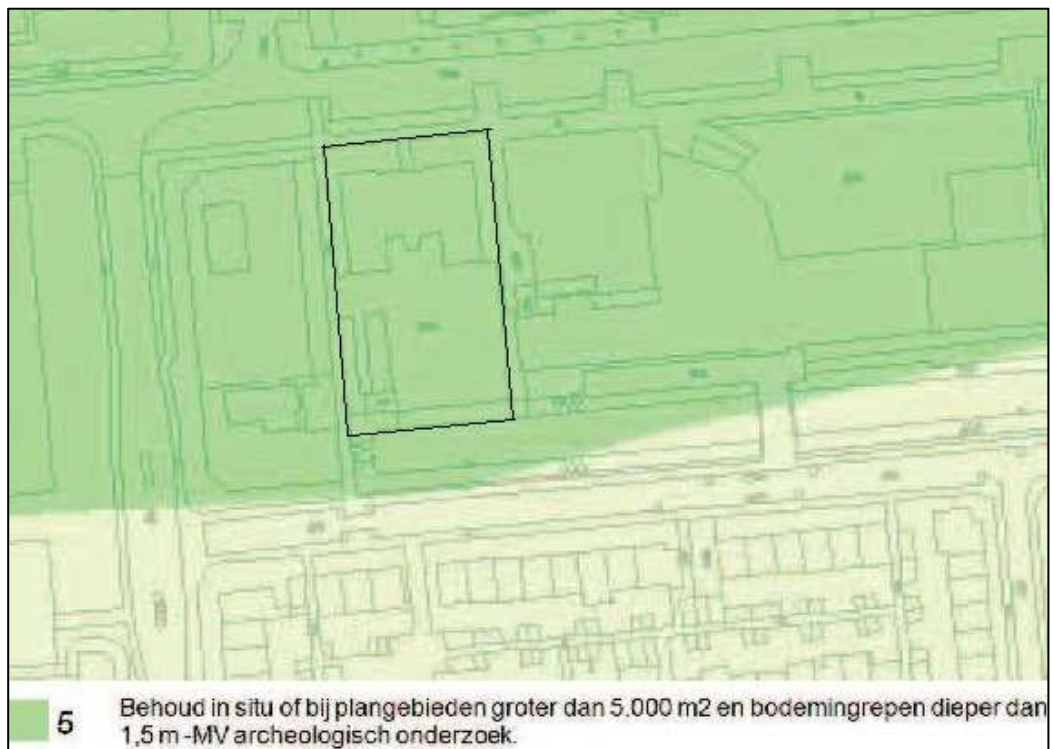
In maart 2014 is de Adviesnota Cultureel Erfgoed, Gemeente Schoonhoven vastgesteld. De Adviesnota Cultureel Erfgoed omvat een inventarisatie van het cultureel erfgoed en een waardekaart. In de Adviesnota Cultureel Erfgoed legt de gemeente Schoonhoven een visie neer over de wijze waarop zij het belang van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen zal afwegen.

Het onderhavig plangebied wordt op de waardekaart niet aangeduid als cultuurhistorisch relevante gebied. Het onderhavig plangebied kent op de 'Parapluplan Cultuurhistorie en Archeologie' geen dubbelbestemming – waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

Bij de 'Nota archeologie' hoort een archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart worden gebieden van archeologische betekenis aangegeven en onderverdeeld in 7 beleidsmaatregelcategorieën. Het onderhavig plangebied kent op de 'Parapluplan Cultuurhistorie en Archeologie' een dubbelbestemming – waarde Archeologie.

Het onderhavig plangebied valt onder het Beleidscategorie Waarde Archeologie 5: gebied met een middelhoge archeologische verwachting (dieper gelegen stroomgordels en oeverwallen). Op deze kaart wordt het plangebied aangeduid met een middelhoog verwachtingswaarde.



Uitsnede Archeologisch beleidskaart - Schoonhoven-Noord

Het gemeentelijk beleid dat hierop van toepassing is wordt in de toelichting op de archeologische beleidskaart vermeld als volgt:

“Waarde Archeologie 5 betreft de dieper gelegen stroomgordels en oeverwallen van het holocene rivierenlandschap. Het gaat hier om volgende stroomgordels: Bergambacht, Cabauw, Goyland, Schoonhoven, Bonrepas en Lopik. De toppen van deze stroomgordels zijn gelegen op een diepte vanaf circa 2,5 meter beneden NAP tot 4 meter beneden NAP.

*Bij de terreinen van categorie 5 wordt archeologisch vooronderzoek gevraagd bij plangebieden groter dan **5.000 m²**, waarvan de bodemingrepen dieper reiken dan **1,5 m** onder maaiveld. Het slaan van damwanden en heien zijn verstorend en vallen ook onder de noemer bodemingrepen. Dit betekent dat de archeologische eisen niet gelden voor grotere ingrepen, die ondieper zijn dan 1,5 m onder maaiveld en evenmin voor diepere ingrepen over een oppervlak van minder dan 5.000 m².”*

Voor de bovenstaande beleids categorie geldt dat de ontheffing is opgebouwd uit twee criteria:

1. De oppervlakte van het plangebied (niet groter dan 5.000 m²)
2. De diepte van de bodemingreep (niet dieper dan 1.5 m)

Aan het schoolgebouw wordt een uitbouw met een voetprint van 300 m² alsmede de noodzakelijke verhardingen, kabels en leidingen e.d.

gerealiseerd. Ten behoeve van de uitbouw wordt een paalfundering gebruikt. De bodemingrepen reiken dieper dan **1,5 m**, echter over een oppervlak van minder dan **5.000 m²**. Onderhavig plan is vrijgesteld van verder onderzoek naar archeologische waarden en is niet in strijd met het archeologisch beleid van de gemeente.

4.4 Besluit Milieueffectrapportage

Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur geldt het Besluit milieueffectrapportage. Daarin is aangegeven dat in bepaalde gevallen een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten (categorie D) en MER-plichtige activiteiten (categorie C). Als een project onder de MER-beoordeling valt, wordt gekeken naar de kenmerken van het project, de cumulatie met andere projecten, de ligging van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project. Voor de MER-beoordelingsplichtige projecten hoeft niet in alle gevallen een MER te worden gemaakt: er moeten bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die dat noodzakelijk maken.

Het voorgenomen initiatief betreft de functiewijziging en uitbreiding van een bestaande schoolgebouw tot moskee. Onderhavig plan –een kleinschalige uitbreiding van een bestaand pand– is geen MER-beoordelingsplichtige (categorie D) noch een MER-plichtige activiteit (categorie C) in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage is derhalve niet nodig. Het gaat om een kleinschalige verandering, waarvoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

4.5 Waterhuishouding

Bij de (her)ontwikkeling van een locatie zijn vaak belangen in het geding en moet rekening gehouden worden met veel verschillende aspecten. Een goede afweging is daarom van groot belang. Vanwege het dienen van het maatschappelijk belang moet een gemeente eventuele medewerking namelijk goed kunnen verantwoorden. Een verplicht onderdeel van een ruimtelijke procedure is een watertoets.

In haar keur stelt het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard dat waterneutraal gebouwd dient te worden. Dit is vertaald in de beleidsregel dat bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m², een oppervlak van 10% van die toename aan oppervlaktewater moet worden gerealiseerd binnen dezelfde

waterstaatkundig eenheid. Onderhavig plan is getoetst aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard door zowel het gebouw als het schoolplein. Het nieuw aan te bouwen gedeelte zal plaatsvinden op het bestaande schoolplein dat reeds verhard is d.m.v. straattegels. Hierdoor blijft het totale oppervlakte aan verharding ongewijzigd. Hiermee stelt het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard dat waterneutraal gebouwd wordt. Derhalve is watercompensatie overbodig.

Voor de uitbouw is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. De uitbouw zal net zoals het bestaande schoolgebouw worden aangesloten op de reeds aanwezige rioleringstelsel. Het rioleringstelsel heeft voldoende capaciteit om deze aansluiting te kunnen dragen.

4.6 Verkeer & parkeren

Met de verhuizing van de moskee naar het schoolgebouw wordt ook gekeken naar het parkeeraspect. Reeds zijn er parkeeronderzoeken verricht n.a.v. eerder initiatief om te vestiging op huidige locatie. Omdat het schoolgebouw zo dichtbij de huidige moskee is kunnen deze onderzoeken worden geraadpleegd.

In April 2012 is door Goudappel Coffeng een parkeeronderzoek verricht. Geconcludeerd kon worden dat 19 nieuwe parkeerplaatsen voldoende zouden zijn. Met dit rapport is voor de nieuwe situatie opnieuw de parkeerbehoefte uitgerekend. Op 12 maart 2015 heeft onderzoeksbureau Graafftraffic haar bevindingen uitgebracht. Geconcludeerd wordt dat vanwege het sluiten van de huidige moskee, er 19 parkeerplaatsen van de nieuwe parkeerbehoefte kan afgetrokken. En vanwege het vervallen van de schoolfunctie van het schoolgebouw mag daardoor formeel 6 parkeerplaatsen worden afgetrokken. Dit resulteert in een feitelijke parkeervraag van 7 te realiseren parkeerplaatsen.

Het rapport adviseert echter volledig gebruik te maken van het achterterrein door 18 parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor wordt de parkeerdruk op het openbaar gebied verminderd ten opzichte van de huidige situatie.

Derhalve wordt op het achterterrein 18 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.7 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd.

De moskee is een gebouw dat gebruikt wordt om gezamenlijk het geloof te belijden, onderwijs te geven en bijeenkomsten te houden. Op het terrein van de moskee wordt een parkeergelegenheid voor de bezoekers van de moskee aangelegd. In de VNG-publicatie is de moskee onder te brengen onder milieucategorie 2 Kerkgebouwen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van deze richtafstanden. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

- 1. De nieuwe bestemming betreft een moskee, hetgeen een functie is die in zekere mate als belastend voor de omgeving kan worden beschouwd wat betreft het aspect geluid. De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" adviseert in dit verband een afstand van 30 meter aan te houden (een religieus gebouw valt in milieucategorie 2). De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen aan de Mr. Kesperstraat. Deze bevinden zich op een afstand van 33.9 meter gemeten vanaf de grens

van de inrichting tot de gevels van de woningen. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden gehouden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de vestiging van een moskee niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

- 2. Een moskee behoeft niet als een milieugevoelige functies te worden gezien; immers er zullen niet permanent mensen verblijven; het verblijf is altijd tijdelijk van aard. Anders gezegd zullen mensen slechts een gedeelte van de dag aanwezig zijn, ten behoeve van les, gebedsdienst of andere maatschappelijke activiteiten. Een nader onderzoek naar de gevolgen van omliggende bedrijven op de nieuwe functie moskee, kan daarmee achterwege blijven.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk genoemd). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Tabel 2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)*	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

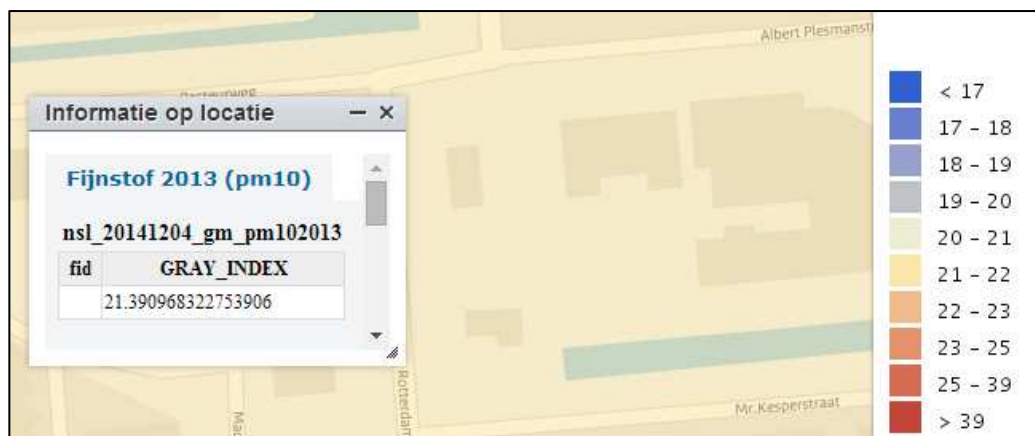
In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³), of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

De beoogde moskee zal gehuisvestigd worden in een bestaand schoolgebouw. De nieuw moskee komt op het naastgelegen perceel van de huidige moskee. De bezoekers zullen in de nieuwe situatie kunnen parkeren op eigen terrein. Dat betekent dat de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, de Mr. Kesperstraat en de Albert Plesmanstraat niet drastisch zullen wijzigen als gevolg van de ontwikkeling. Ook ten aanzien van de verkeersintensiteiten treedt, gezien de geringe wijziging in het plangebied, geen noemenswaardige veranderingen op. Op grond van het Besluit en de Regeling "niet in betekenende mate" is het bestemmingsplan daarmee vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie stikstofdioxide in 2013 onder de 20,44 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt. In datzelfde jaar ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie fijn stof onder de 21,39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentraties liggen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk (tabel 2, Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk). Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede NSL Luchtkwaliteitskaart – Concentratie Stikstofdioxide



Uitsnede NSL Luchtkwaliteitskaart – Concentratie Fijnstof

4.9 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) in werking getreden. De FF-wet regelt de bescherming van planten en dieren in Nederland. Beschermd plantsoorten mogen niet vernield of beschadigd worden. Beschermd diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrouwd worden. Daarnaast mogen hun nesten, holen en andere rust- of verblijfplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel dreigt te gebeuren tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en dit door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, moet een ontheffingsaanvraag ingediend worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is daarom altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

In April 2015 heeft milieuadviesbureau Elzerman Ecologisch Advies een Flora- en fauna-inventarisatie uitgevoerd in combinatie met een veldonderzoek van het plangebied. Hierbij werd met name gelet op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit rapport is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd en geeft u een overzicht van de aanwezige plant- en diersoorten. Voorts is aangegeven of er bij het herbestemmen van het schoolgebouw schade verwacht wordt aan de beschermde soorten.

Concluderend stelt het rapport dat de voorgenomen activiteiten geen significante negatieve gevolgen hebben voor de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de kernkwaliteiten van dit gebied, mede door de onderlinge afstand en de aard van de ingreep. Op basis van het biotoop en de bouwstijl werd het projectgebied niet geschikt geacht voor beschermde flora en fauna. Voor het kappen van de aanwezig esdoorn dient vooraf geïnspecteerd te worden of er vogelnesten aanwezig zijn. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn.

4.10 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

In verband met bovenstaande is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is onderzocht op eventuele bodemverontreiniging. Klijn Bodemonderzoek B.V. heeft in december 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de wet en regelgeving op locatie. Als bijlage aan dit rapport is het bodemrapport met rapportnummer 14KL431 van 9 januari 2015 toegevoegd.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, zink, PAK en PCB geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, cobalt en zink met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik het terrein, de aanvraag om een bestemmingswijziging en een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

4.11 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die door de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwbouw plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken rondom het plangebied, namelijk:

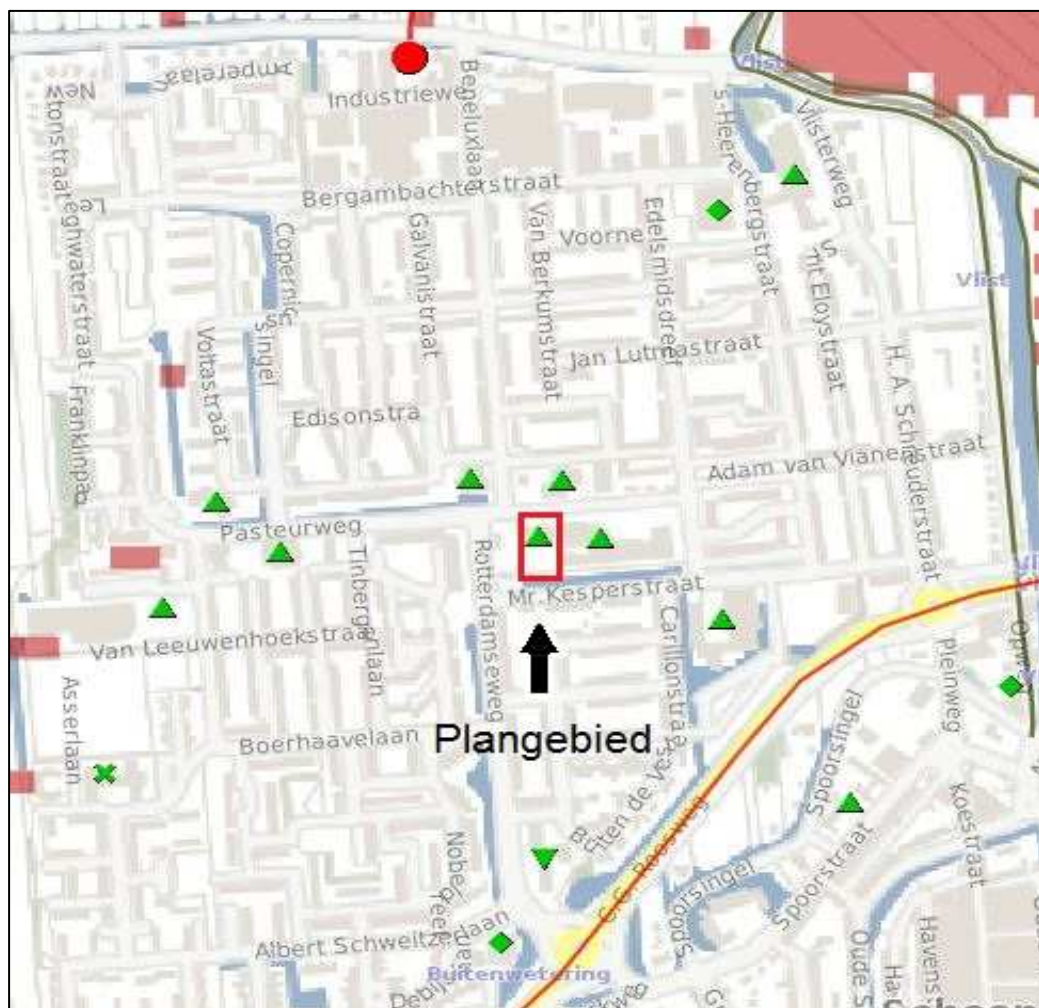
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt

weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ter voorbereiding van de beoogde bestemmingsplanwijziging 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.

Voor het bepalen van de aanwezige risicovolle instellingen wordt de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. De risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de omgeving van Schoonhoven-Noord enkele risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Uitsnede Risicokaart – Omgeving plangebied

Voor het plangebied ontstaat geen plaatsgebonden risico (PR 10-6). Het plaatsgebonden risico levert dus geen problemen op voor de functiewijziging. Een andere risicovolle inrichting in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op het nabijgelegen industrieterrein in Schoonhoven-Noord. Op de industrieweg 1 staat een gasontvangstation van de Gasunie Transport Services B.V. met een PR 10-6-contour van 15 m. Deze instelling staat op een afstand van 526 m van het plangebied en vormt derhalve geen risico.

Verder worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de Provinciale weg N210. De transportroute staat op een afstand van 313 m van het plangebied en vormt geen risico. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.12 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen veronderstelt een zodanige bouwwijze dat de belasting van het milieu zo gering mogelijk is. Op het stedenbouwkundig schaalniveau is het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte een belangrijk principe voor duurzaamheid.

Door herbestemming van het schoolgebouw in het stedelijk gebied van Schoonhoven Noord wordt geen nieuwe ruimtebeslag opgeroepen. Bestaande bebouwing met nieuw te bouwen aanbouw maken plaats voor een nieuwe huisvesting overeenkomstig de eisen en wensen van deze tijd. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijk principe voor duurzame stedenbouw.

Ook op bouwplanniveau worden plannen op aspecten van duurzaamheid getoetst. Standaard wordt getoetst op de criteria t.a.v. gezondheid, woonkwaliteit, materiaaltoepassing, energiegebruik en (afval)waterbehandeling. Gelet op de looptijd van het project en de fase waarin het momenteel verkeerd is er nog geen aandacht besteed aan dit aspect.

HOOFDSTUK

5

UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorheen bestond het plan om op de locatie van de huidige moskee een nieuwbouwmoskee te realiseren. Nadien heeft zich het alternatief voorgedaan om de moskee te verhuizen en te vestiging in het bestaande schoolgebouw aan de Beneluxlaan 1. Dit initiatief is door de gemeente en het moskeebestuur verder uitgewerkt en getoetst op draagvlak. De buurtverenigingen en gemeenteraad zijn door voormalig wethouder Peter Matheij actief op de hoogte gebracht van het initiatief. Tevens hebben de kranten verslag gedaan van de ontwikkelingen. Dit heeft geleidt tot een positieve benadering en uiteindelijk tot de verkoop van het schoolgebouw. Recentelijk is het moskeebestuur eigenaar geworden van het schoolgebouw. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure van start gegaan. Op 16 november 2015 is er een informatiebijeenkomst geweest waarbij geïnteresseerde werden geïnformeerd over de ontwikkelingen. De periode van ter inzage is inmiddels afgerond en er hebben zich geen zienswijze of bezwaren aangediend voor de ontwikkeling van het plan. Dit alles toont aan dat er een brede draagvlak in de wijk is voor de ontwikkeling van een nieuwe moskee.

5.2 Economisch uitvoerbaar

In dit kader dient de gemeente er zich van te vergewissen dat ruimtelijke plannen financieel uitvoerbaar zijn. Voor zover het gaat om particuliere plannen dient de gemeente enkel na te gaan of er financiële belemmeringen zijn om die plannen uit te voeren.

Er zijn geen financiële belemmeringen voor de herbestemming van het schoolgebouw. Het moskeebestuur en haar leden zijn financieel verantwoordelijk voor de aankoop van het gebouw met bijhorende terrein en de toekomstige verbouwing/aanbouw. Er is d.m.v. een overeenkomst vastgelegd dat de gemeente hierin geen risico loopt en dat het Moskeebestuur de volle verantwoordelijkheid draagt om onderhavig plan te financieren.

Recent heeft de koop van het schoolgebouw plaatsgevonden. Hiermee is een belangrijke stap gezet tot realisatie van een nieuwe moskee in Schoonhoven. Hierdoor levert de economische uitvoerbaarheid geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.3 Conclusie

Het project voorziet in de functiewijziging van het vigerende bestemmingsplan naar een maatschappelijke voorziening met een functieaanduiding als moskee. In het gebouw worden gebedsruimten, leslokalen en bijbehorende ruimten als kantoor- en vergaderruimten, sanitair en een kantine gerealiseerd. Het gaat hierbij om religieuze en culturele voorzieningen.

In het bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen. Hieronder wordt kort ingegaan op de inhoud van de bestemmingen.

Maatschappelijk

Voor de moskee wordt een passende bestemming opgenomen, gelet op toekomstig gebruik. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming Maatschappelijk religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, verenigingsleven, ondergeschikte detailhandel, onderwijs en sociaal culturele voorzieningen zijn toegestaan. De betreffende bouwmogelijkheden worden in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de toepassing van een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen. Tevens wordt de te realiseren parkeervoorziening in deze bestemming opgenomen.

Verkeer-Verblijfsgebied

Voor de te realiseren parkeervoorzieningen is het noodzakelijk dat een toegangsweg wordt gerealiseerd. Deze toegangsweg wordt in het bestemmingsplan aangeduid als Verkeer –Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming richt zich op het terrein naast het schoolgebouw. De parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd en ondergebracht in de bestemming Maatschappelijk.

Groen

Het naastgelegen terrein zal worden bestemd als groen. Het terrein zal in opdracht van de gemeente worden heringericht.

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Deze beoogde functiewijzigingen past binnen het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

De beoogde maatschappelijke functie is goed inpasbaar in de overwegende woonomgeving en is ten dienste van een belangrijk deel van de bewoners van Schoonhoven. Tenslotte is het project op milieu- en bouwkundig gebied uitvoerbaar.