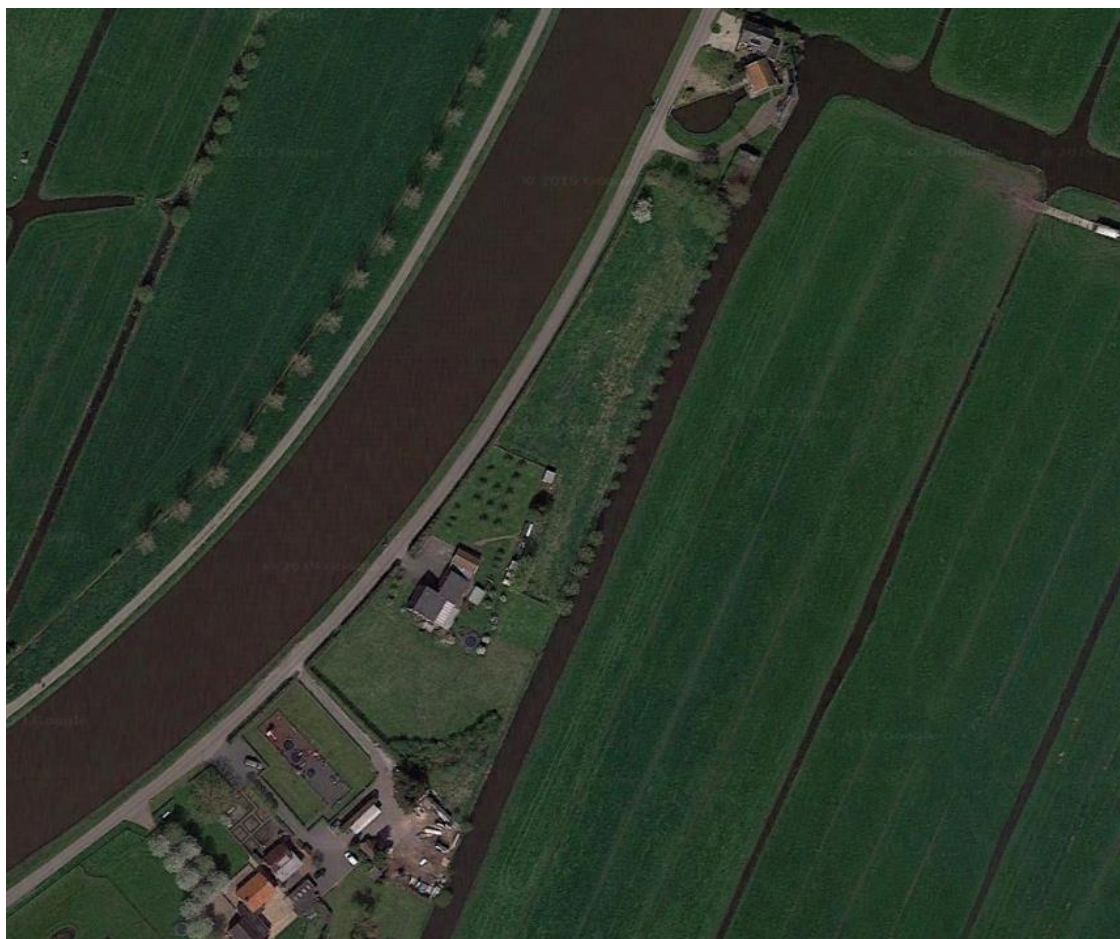


VIJF HEE REN LAN DEN

Toelichting bestemmingsplan

‘Kanaaldijk 17a, Hei- en Boeicop’



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Vijfheerenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Kanaaldijk 17a, Hei- en Boeicop’

Identificatiecode

NL.IMRO.1961.bpHBkanaaldijk17a-VG01

Datum

01-10-2020

Status

Vastgesteld

Versie

3.0

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2 BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur	8
2.2.2 Huidig gebruik	8
3 PLANBESCHRIJVING	12
3.1 Plan	12
3.1.1 Overzicht sloopmeters	13
3.2 Verkeer en parkeren	15
3.3 Beeldkwaliteit	16
3.4 Landschappelijke inpassing	16
3.5 Duurzaamheid	17
4 BELEIDSKADER	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	18
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	20
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	23
4.3 Regionaal Beleid	25
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	25
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	25
4.4 Gemeentelijk beleid	26
4.4.1 Woonvisie	26
4.4.1a Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018	26
4.4.1b Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025	26
4.5 Conclusie	27
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	28
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	28
5.2 Geluid	30
5.3 Bedrijven en milieuzonering	32
5.4 Bodem	34
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.6 Watertoets	37

5.7 Flora en fauna (stikstofdepositie)	44
5.8 Luchtkwaliteit	50
5.9 Externe veiligheid	52
5.10 Molenbiotoop	53
6 JURIDISCHE PLANOPZET	56
6.1 Inleiding	56
6.2 Systematiek van de regels	56
6.3 Bestemmingen	56
6.4 Aanduidingen	56
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.1 Exploitatie	57
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	57
8.1 Vooroverleg	57
8.2 Zienswijzen	57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Nieuwe situatietekening	Architektenburo Bikker	1261-BA-01	25-09-2019
2	Doorsnedetekening	Architektenburo Bikker	1261-BA-02	04-04-2019
3	Digitale watertoets Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop	Waterschap Rivierenland	20190403-9- 20252	03-04-2019
4	Digitale watertoets Lekdijk 29 Tienhoven aan de Lek	Waterschap Rivierenland	20190403-9- 20253	03-04-2019
5	Digitale watertoets Hei- en Boeicopse- weg 164 te Hei- en Boeicop	Waterschap Rivierenland	20190508-9- 20527	08-05-2019
6	Advies SIMAV	Molenstichting SIMAV	-	07-12-2018
7	Welstandsadvies	Dorp, Stad & Land (DSL)	ZED18-0087	27-11-2018
8	Verkennd bodemonderzoek Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop	Bakker Milieuadviezen	BM/2545-2019	Mei 2019
9	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/351/r	02-09-2019
10	Akoestisch onderzoek Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop	Voortman Ingenieurs	JVO/1447	14-06-2019
11	Stikstofdepositie- onderzoek (aanleg- en gebruiksfase)	Van den Heuvel Milieuadvies	16010	30-01-2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop betreft een bestaand woonperceel. De eigenaren van dit perceel (hierna: de initiatiefnemers) zijn voornemens ter plaatse een toekomstbestendige situatie te creëren middels het realiseren van een woning voor hun zoon met lichamelijke en geestelijke beperkingen (WLZ geïndiceerd). Om in de toekomst de benodigde zorg te kunnen blijven uitoefenen op een manier die aansluit bij de beperkingen van hun zoon en voldoende privacy biedt is een nieuwe woning met een aangepaste inrichting noodzakelijk. De woning Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop voldoet niet aan de benodigde eisen.

De initiatiefnemers zijn voornemens middels de 'ruimte voor ruimte-regeling' de benodigde woning te realiseren. De 'ruimte voor ruimte-regeling' is niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid, maar wordt nog wel door de gemeente en de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De initiatiefnemers zijn op zoek gegaan naar voldoende sloopmeters om een woning te kunnen realiseren. Deze sloopmeters zijn gevonden op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei- en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' (vastgesteld op 19 november 2018). De gronden waar de woning is beoogd heeft de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om een woning te realiseren.

Het plan is, d.d. 2 oktober 2018, voorgelegd aan de voormalige gemeente Zederik. Op 13 november 2018 heeft het college van de gemeente Zederik besloten medewerking van de bouw van een woning op het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop met toepassing van de 'ruimte voor ruimte-regeling'.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Zederik gefuseerd met de gemeenten Vianen en Leerdam tot de gemeente Vijfheerenlanden. Op 22 januari 2019 heeft de gemeente Vijfheerenlanden in een schriftelijke reactie aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient juridisch-planologisch te worden geregeld dat de te slopen gebouwen in de toekomst niet kunnen worden teruggebouwd. Ter plaatse van het perceel Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek zal daarom het bestemmingsplan worden herzien. Ter plaatse van het perceel Hei- en Boeicopseweg 164 Hei- en Boeicop blijft de juridisch-planologische situatie ongewijzigd. Het vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' staat het niet toe om de te slopen bebouwing op het perceel Hei- en Boeicopseweg 164 Hei- en Boeicop terug te bouwen.

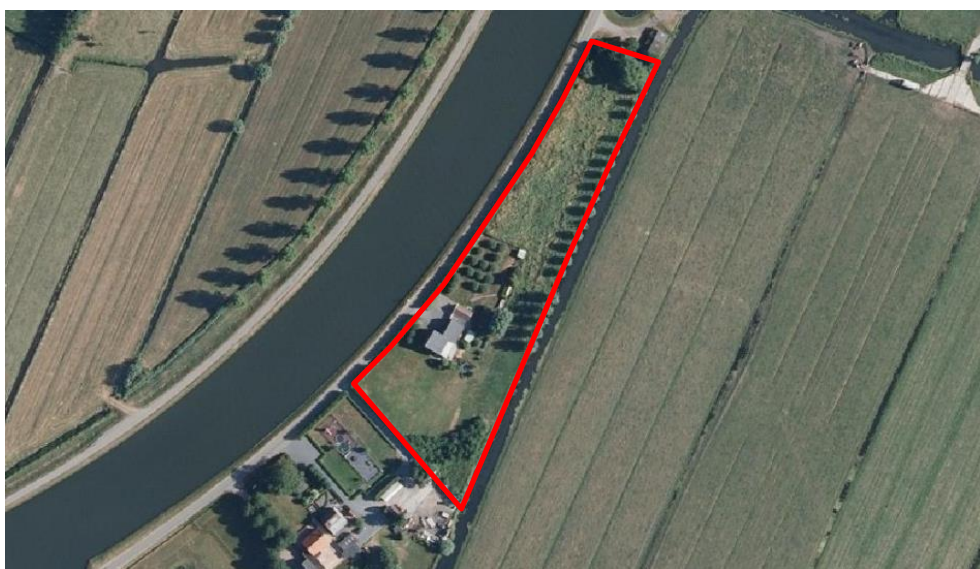
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden:

Deelgebied 1 (Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop)

Deelgebied 1 betreft de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop. Het perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop is in eigendom van het waterschap Rivierenland.

Het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop betreft het woonperceel van de initiatiefnemers. In de tuin ten noorden van de bestaande woning is men voornemens de woning te realiseren. Op het perceel staan diverse bijgebouwen. Het schapenschuurtje van (12 m²), een opslagschuur van (28 m²) en een werkplaats (20 m²) worden gesloopt. Deelgebied 1 wordt aan de noord- westzijde begrensd door de Kanaaldijk. Aan de noordzijde grenst het perceel aan het terrein van het gemaal (Kanaaldijk 16). Aan de zuidoostzijde grenst het perceel aan het perceel Kanaaldijk 18 te Hei- en Boeicop en het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied 1

Deelgebied 2 (Lekdijk 29 Tienhoven a/d Lek)

Deelgebied 2 betreft het perceel Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek. Dit perceel betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemers hebben met de eigenaar een principeakkoord voor de aankoop en sloop van de ligboxenstal en een agrarische schuur, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 580 m², op het perceel Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek. De grenzen van deelgebied 2 komen overeen met de grenzen van het huidige agrarische bouwvlak.



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied 2

Deelgebied 3 (Hei- en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop)

Deelgebied 3 betreft het perceel Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop. Dit betreft tevens een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor dit perceel is de bestemming is reeds gewijzigd naar een woonbestemming. Op het perceel is 430 m² bebouwing aanwezig (meer dan gebruikelijk voor een woonperceel in het buitengebied) dat zal worden teruggebracht naar 150 m². Het perceel wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de Hei en Boeicopseweg en een perceelgrens met het naastgelegen perceel Hei en Boeicopseweg 164a. Aan de noordoostzijde grenst het perceel aan het open slagenlandschap.



Afbeelding 3: Begrenzing deelgebied 3

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' en de herziening 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'

De drie deelgebieden vallen binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015). Op 19 november 2018 is het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' vastgesteld. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie;
- Waarde – Archeologie 3;

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding 'gemaal';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Bouwvlak.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (Kanaaldijk 17a)

Deelgebied 2

Deelgebied 2 heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

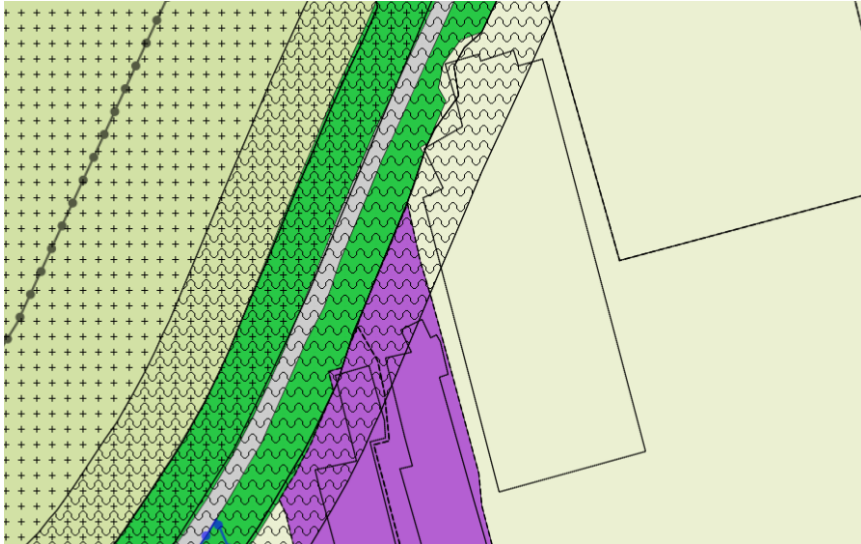
De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterstaatkundige functie;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie 2;

- Waarde – Archeologie 3;

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Bouwvlak.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (Lekdijk 29)

Deelgebied 3

Deelgebied 3 heeft de enkelbestemming:

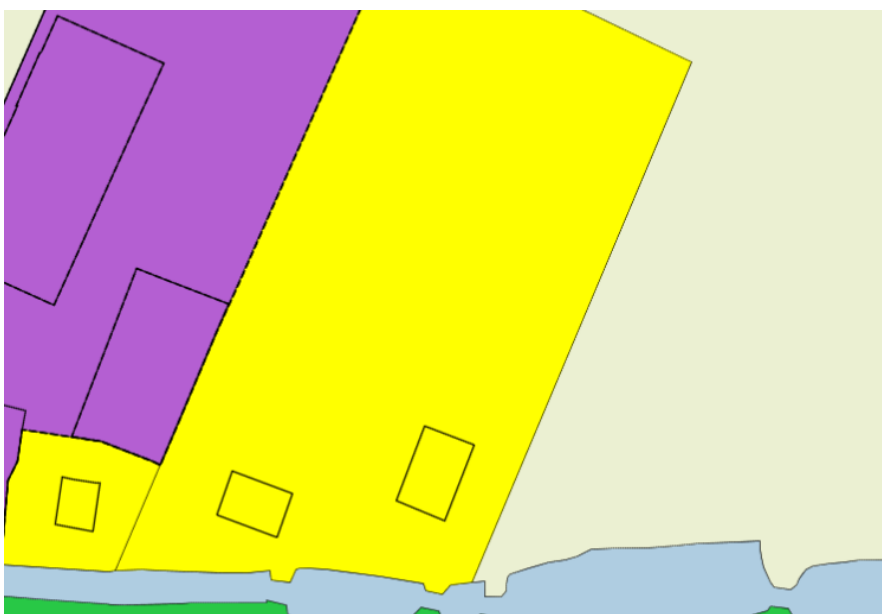
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 3;
- Waarde – Archeologie 6;

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Bouwvlak.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (Hei- en Boeicopseweg 164)

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Hei- en Boeicop en Tienhoven a/d Lek zijn twee van de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden. Het dorp Tienhoven a/d Lek telt circa 760 inwoners en het dorp Hei- en Boeicop circa 935 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

De drie deelgebieden zijn gelegen in de lintbebouwing in het slagenlandschap van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door een wijds open landschap waarbinnen individuele kleinschalige geriefbosjes en akkers van bomen, waaronder elzen, zijn opgenomen. Deze lopen voornamelijk van noord naar zuid. Binnen het open landschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen die veelal beplant zijn met bomen al dan niet in knotvorm of als hakhout. De lintbebouwing langs de polderwegen bestaan uit gemengde functies, kleinere percelen met burgerwoningen, grotere agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. De gebruikte architectuur is hoofdzakelijk landelijk en de gebruikte materialen overwegend traditioneel. De grotere boerderijen zijn vaak monumentaal en rijker gedetailleerd dan de kleinere woonhuizen. De verhoudingen van de gebouwen zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De woningen zijn voornamelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. Indien aanbouwen aanwezig zijn, zijn deze altijd ondergeschikt aan de woning. De bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de woning. De ondergeschikte bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

2.2.2 Huidig gebruik

Deelgebied 1 (Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop)

Het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop betreft een bestaand woonperceel met daarop een vrijstaande woning (136 m²), een schapenschuurtje van (12 m²), een opslagschuur (28 m²) en een werkplaats (20 m²).

Op het perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop is een gemaal gelegen. Het perceel is in eigendom van het waterschap Rivierenland. Aan de zuidzijde van dit perceel is een schuur met een oppervlakte van circa 100 m² gelegen.



Afbeelding 7: Luchtfoto deelgebied 1



Afbeelding 8: Bestaande woning Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop



Afbeelding 9: Beoogde locatie nieuwe woning in deelgebied 1



Afbeelding 10: Te slopen bijgebouwen in deelgebied 1



Afbeelding 11: Perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop met te slopen schuur

Deelgebied 2 (Lekdijk 29 Tienhoven a/d Lek)

Het perceel Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De ligboxenstal en een agrarische schuur op deze locatie, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 580 m², worden gesloopt.



Afbeelding 12: Perceel Lekdijk 29 te Tienhoven aan de Lek



Afbeelding 13: Te slopen bebouwing Lekdijk 29 te Tienhoven aan de Lek

Deelgebied 3 (Hei- en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop)

Het perceel Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop betreft tevens een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het perceel is reeds in gebruik als woonperceel. Op het perceel is een woning gelegen met circa 430 m² aan bijgebouwen. De achterliggende bijgebouwen worden teruggebracht tot 150 m².



Afbeelding 14: Luchtfoto deelgebied 3

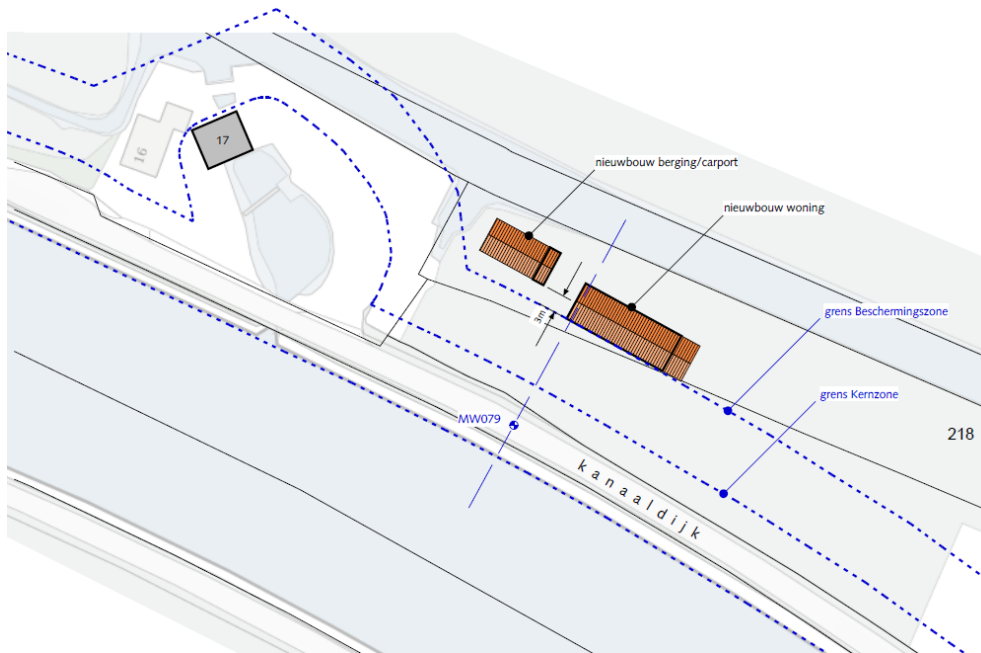


Afbeelding 15: Te slopen bebouwing deelgebied 3

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

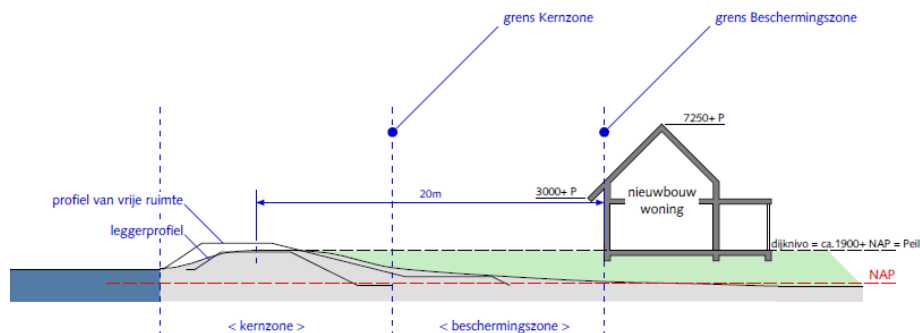
Het plan is om middels de 'ruimte voor ruimte-regeling' een vrijstaande woning te realiseren op het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop. Door Architectenburo Bikker B.V. is een schetsplan uitgewerkt voor de woning met berging/carport. Wat betreft de positionering en de bouwhoogte van de woning is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen 'de Hoekmolen' (max. bouwhoogte van 7,3 meter) en de waterkering. Verder is wat betreft de maatvoering van de woning aangesloten bij de regels in het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'.



Afbeelding 16: Definitieve tekening nieuwe situatie Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop



Afbeelding 17: Impressie vrijstaande woning Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop



Abbeelding 18: Doorsnede vrijstaande woning Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop

3.1.1 Overzicht sloopmeters

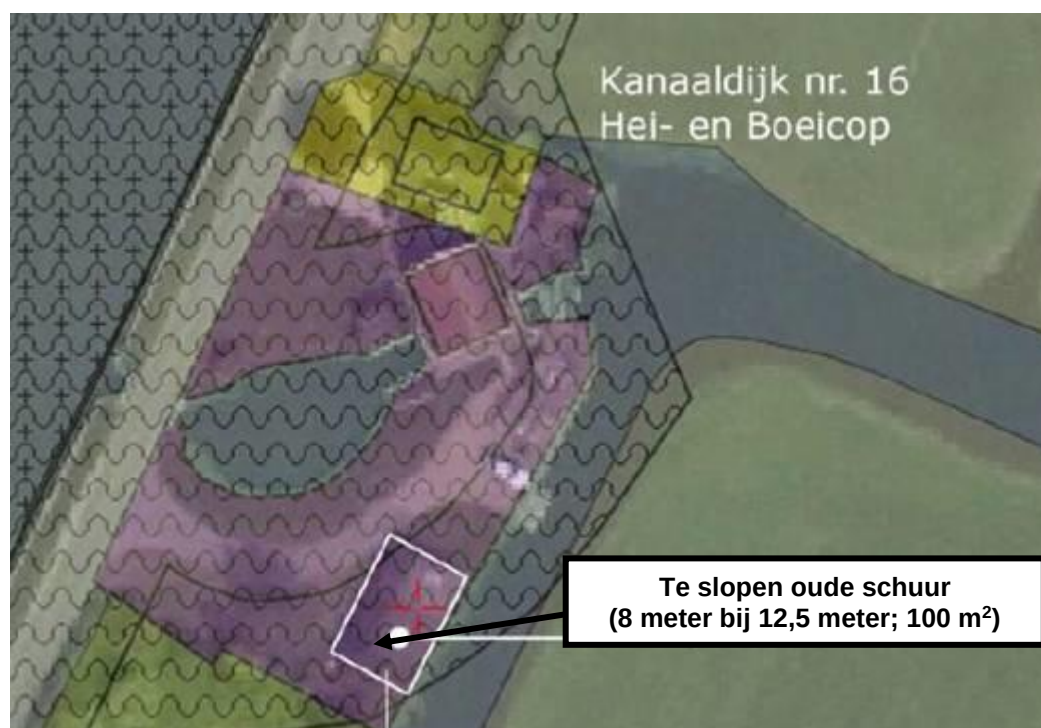
De sloopmeters zijn gevonden op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei- en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop.

Tabel 1: Totaal overzicht sloopmeters	
Adres	Oppervlakte
Kanaaldijk 16/17a, Hei- en Boeicop	160 m ² diverse schuren
Lekdijk 29, Tienhoven a/d Lek	580 m ² ligboxenstal/ agrarische schuur
Hei- en Boeicopseweg 164 Hei- en Boeicop	280 m ² bebouwing
Totaal	1020 m² te slopen bebouwing

Kanaaldijk 16/17a, Hei- en Boeicop (160 m² schuren)

Op het perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop wordt de oude schuur, ter grootte van 100 m², gesloopt.

Op het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop wordt een schapenschuurtje (12 m²), een opslagschuur van (28 m²) en een werkplaats (20 m²) gesloopt.



Abbeelding 19: Te slopen schuur Waterschap Rivierenland (Kanaaldijk 16)



Afbeelding 20: Te slopen schuren (Kanaaldijk 17a)

Lekdijk 29 Tienhoven a/d Lek (580 m² ligboxenstal/agrarische schuur)

Op het perceel Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek de ligboxenstal en een agrarische schuur, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 580 m², gesloopt. Om te voorkomen dat de agrarische bebouwing wordt teruggebouwd wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Na de sloop van de bebouwing is het niet mogelijk om vergunningsvrij te bouwen (maximum toelaatbare is al bereikt).



Afbeelding 21: Te slopen bebouwing (Lekdijk 29 Tienhoven a/d Lek)

Hei- en Boeicopseweg 164 Hei- en Boeicop (280 m² schuren)

Op het perceel Hei en Boeicopseweg 164 wordt in totaal 280 m² aan bebouwing gesloopt. Na de sloop van de bebouwing blijft 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Daarmee is het maximum toelaatbare reeds bereikt en is het niet meer mogelijk om vergund dan wel vergunningsvrij bij te bouwen.



Afbeelding 22: Te slopen bebouwing Hei- en Boeicopseweg 164 in Hei- en Boeicop

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Deelgebied 1

Deelgebied 1 heeft in de huidige situatie twee in- en uitritten op de Kanaaldijk, waarbij voor de noordelijke in- en uitrit een recht van overpad geldt over de gronden van het waterschap Rivierenland.

Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd (zie afbeelding 23). Voor de nieuwe uitrit dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

Deelgebied 2 en 3

In deelgebieden 2 en 3 blijft de ontsluiting ongewijzigd. Ter plaatse worden uitsluitend schuren/overkappingen gesloopt.

Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van het plan. In deelgebied 1 wordt één woning toegevoegd. De verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van één woning is dermate laag dat deze niet tot onevenredige verkeersproblemen zal leiden. De Kanaaldijk heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen op te vangen. In deelgebied 2 is sprake van een afname van de verkeersbewegingen. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd, waardoor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen, zijn uitgesloten. In deelgebied 3 is wat betreft verkeersgeneratie sprake van een gelijkblijvende situatie.

Parkeren

Nota Parkeerbeleid (oktober 2014)

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeerbeleid (oktober 2014). Dit beleid is opgesteld door de voormalige gemeente Zederik, maar nog altijd van kracht totdat door de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden nieuw beleid is opgesteld. In bijlage 2 van de Nota Parkeerbeleid zijn de parkeernormen gebundeld in een schema. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormen in het CROW-beleid (publicatie 317). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de parkeerberekening dient te worden uitgegaan van het gemiddelde hiervan, de stedelijkheidsgraad “niet stedelijk” en gebiedstype “buitengebied”. Conform het parkeerbeleid worden parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 80% meegeteld in de totale parkeerbalans.

Deelgebied 1

In deelgebieden 2 en 3 blijft de ontsluiting ongewijzigd. Ter plaatse worden uitsluitend schuren/overkappingen gesloopt.

In deelgebied 1 wordt één vrijstaande woning gerealiseerd naast de bestaande woning Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop. Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Naast de nieuwe woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein (buiten de beschermingszone van de waterkering) gerealiseerd.

Deelgebied 2 en 3

In deelgebieden 2 en 3 is wat betreft parkeren sprake van een gelijkblijvende situatie en kan een parkeeronderbouw derhalve achterwege worden gelaten.

3.3 Beeldkwaliteit

Positionering en oriëntatie

De nieuwe woning wordt op geruime afstand van de bestaande woning Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop gepositioneerd. Over het perceel Kanaaldijk 17a blijft sprake van een breed landschappelijk doorzicht naar het achterliggende open landschap. Er worden geen ingrepen gedaan in het verkavelings- en slotenpatroon. De woning wordt tevens op geruime afstand van de Kanaaldijk gerealiseerd (buiten de beschermingszone van de waterkering en boven het profiel van vrije ruimte), waardoor de waterveiligheid is gewaarborgd.

Ten noorden van de locatie Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop is een gemaal gelegen. Het gemaal refereert naar het verleden van het gebied (bemaling en drooglegging van het gebied) en is daarmee van cultuurhistorische waarde. De nieuwbouw vindt plaats op ruime afstand van dit gemaal, waardoor geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Bouwmassa

De nieuwe woning (hoofdgebouw) wordt voorzien van zadeldak met een maximale bouw- en goothoogte (druiplijn) van respectievelijk 7,3 en 4,5 meter. De maximale bouwhoogte is specifiek bepaald in verband met de windvang van de nabijgelegen molen. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de molenstichting SIMAV. Het advies van de SIMAV is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Het volume van de woningen bedraagt inclusief aan-, uitbouwen maximaal 750 m³. Per woning bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen maximaal 75 m². De bijgebouwen zijn qua verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning. De maximale bouw- en goothoogte van bijgebouwen/overkappingen bedraagt respectievelijk 5 en 3 meter.

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

Wat betreft het ontwerp van de nieuwe woning wordt qua vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Kanaaldijk en het landelijke karakter van het slagenlandschap.

De woningen langs de Kanaaldijk zijn voornamelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan.

De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. Indien aanbouwen aanwezig zijn, zijn deze altijd ondergeschikt aan de woning. De bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de woning. De ondergeschikte bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de welstandscommissie (Dorp, stad en land). Het advies van de welstandscommissie is toegevoegd in de bijlage.

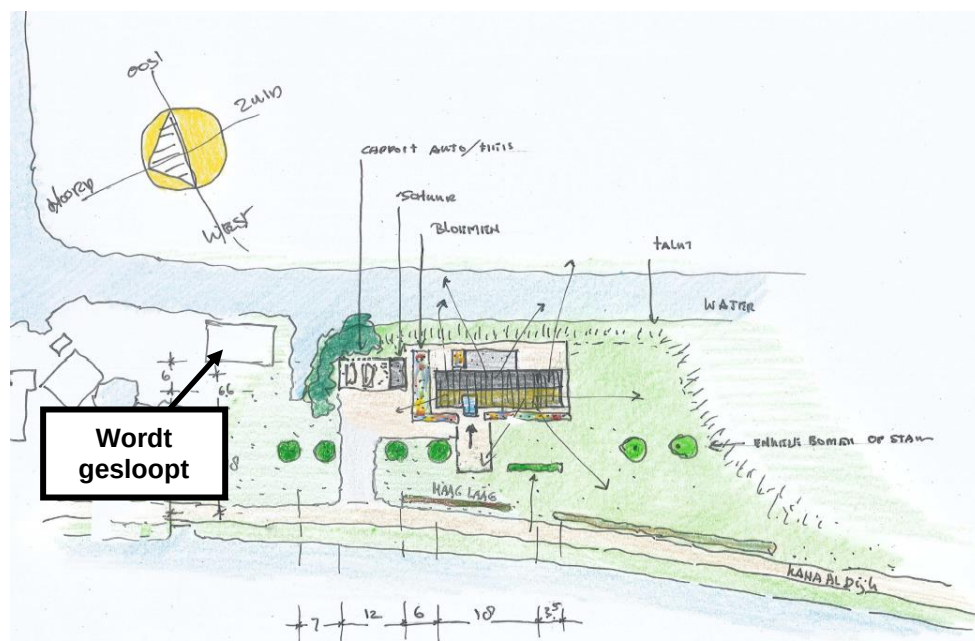
3.4 Landschappelijke inpassing

Het plan zorgt met de sloop van de bebouwing op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop voor een afname aan bebouwing/verharding en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan wordt op de locaties Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop meer openheid en doorzicht gecreëerd in de lintbebouwing van het veenweidegebied.

Landschappelijke inpassing perceel Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop

Het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop is gelegen in de lintbebouwing langs de Kanaaldijk in het slagenlandschap van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop betreft een reststrook die is ontstaan door het rechte trekken van het kanaal. Het slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door een wijds open landschap waarbinnen individuele kleinschalige geriefbosjes, akkers en bomen, waaronder elzen, zijn opgenomen. Deze lopen voornamelijk van noord naar zuid. Binnen het open landschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen die veelal beplant zijn met bomen al dan niet in knotvorm of als hakhout. De lintbebouwing langs de Kanaaldijk bestaat hoofdzakelijk uit percelen met burgerwoningen.

Het nieuwe woonperceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Door Architectenburo Bikker B.V. is een schetsplan uitgewerkt voor de inrichting van het perceel. In aansluiting op het landschap volgt de nieuwe woning (en bijgebouw) in de richting van de verkaveling gerealiseerd. De bestaande streekeigen beplanting, waaronder de knotwilgenrij langs de sloot, worden gehandhaafd dan wel versterkt. Aan de straatzijde wordt een groene haag gerealiseerd. De geparkeerde auto's/ carport wordt middels streekeigen erfbeplanting uit het zicht onttrokken. Tussen de woningen blijft het brede landschappelijke doorzicht naar het achterliggende open landschap behouden. Verder wordt gedacht aan het planten van hoogstam (fruit)bomen. De nieuwe bebouwing op het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop wordt daarmee op een passende wijze landschappelijk ingepast.



Afbeelding 23: Schematische weergave erfinrichting perceel Kanaaldijk 17a Hei- en Boeicop

3.5 Duurzaamheid

De gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie. De woning wordt gasloos en geïsoleerd conform de huidige eisen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. Verder wordt het perceel groen ingericht middels streekeigen erfbeplanting.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Middels het plan is sprake van toevoeging van één woning. Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

Per 1 januari 2019 is de gemeente Zederik gefuseerd met de gemeente Vianen en Leerdam tot de gemeente Vijfheerenlanden. De voormalige gemeente Zederik maakt sindsdien onderdeel uit van de provincie Utrecht. Met de provincie Utrecht is een overgangsregeling afgesproken dat ruimtelijke procedures in het grondgebied van de voormalige gemeente Zederik, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, worden getoetst aan de hand van het provinciaal beleid van de provincie Zuid-Holland, de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Provinciale Verordening Ruimte 2014, totdat de provincie Utrecht beleid heeft vastgesteld voor het grondgebied van de voormalige gemeente Zederik.

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. 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 brengen 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, bedrijfstreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

De drie deelgebieden vallen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

De woning wordt landschappelijk ingepast op een bestaand woonperceel binnen de 'bebouwde ruimte' (bestaand bebouwingslint langs de Kanaaldijk). Het plan zorgt met de sloop van de bebouwing op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boecop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boecopseweg 164 te Hei- en Boecop voor een afname aan bebouwing en een opwaardering van de percelen en het buitengebied.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open landschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'versterken van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuur-historische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving. Om te bepalen of dat er met een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient een integrale afweging te worden gemaakt.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

De percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop zijn gelegen in de gebieds-profielen 'veenweidelandschap' en 'linten' van de kwaliteitskaart.

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het plan zorgt met de sloop van 1020 m² aan bebouwing op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop voor een aanzienlijke afname van bebouwing in het buitengebied en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het plan wordt verdere verpaupering van de bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De vrijstaande woning op het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop wordt op een passende wijze vormgegeven, waarmee het aansluit bij de cultuurhistorische karakteristiek van het lint (huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint). Het plan houdt rekening met de aanwezige landschapselementen. Het landschappelijke doorzicht over het perceel Kanaaldijk 17a blijft behouden. Er worden geen ingrepen gedaan in het verkavelings- en slotenpatroon. Het woonperceel wordt groen ingericht middels streekeigen erfbeplanting. Het plan voldoet aan de richtpunten voor de gebiedsprofielen 'veenweidelandschap' en 'linten' van de kwaliteitskaart.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie Zuid-Holland maakt zich sterk voor de overgang naar een energie-efficiënte samenleving, een samenleving die zo veel mogelijk draait op duurzame energiebronnen en zo spaarzaam mogelijk omgaat met de beschikbare energie. De provincie Zuid-Holland zet in op de opbouw van kennis en coalities die de toepassing van duurzame energie bevorderen.

De vrijstaande woning wordt gasloos en geïsoleerd conform de huidige eisen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. Verder wordt het perceel groen ingericht middels streekeigen erfbeplanting.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Provinciale Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in de behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

Middels het plan is sprake van toevoeging van één woning. Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Het plan zorgt met de sloop van 1020 m² aan bebouwing op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boecop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boecopseweg 164 te Hei- en Boecop voor een aanzienlijke afname van bebouwing in het buitengebied en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het plan wordt verdere verpaupering van de bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (zie paragraaf 4.2.1).

Bescherming Molenbiotoop

In artikel 2.3.3 'Bescherming molenbiotoop' van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. Binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de 'Hoekmolen'. De nieuwe woning is gelegen op een afstand van 265 meter vanaf de Hoekmolen. In de bestaande situatie wordt de windvang uit noordelijke richting reeds beperkt door bestaande bebouwing en beplanting (bomen) aan de Kanaaldijk. In dergelijke gevallen kan de bouwhoogte van de bestaande bebouwing die de windvang reeds beperken als maximaal toelaatbaar kan worden beschouwd. Deze bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 7,3 meter. In het bestemmingsplan is voor de vrijstaande woning een maximale bouwhoogte van 7,3 meter vastgelegd. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de molenstichting SIMAV. Het advies van de SIMAV is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Het plan leidt niet tot een (verdere) beperking van de windvang van molen.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan zorgt met de sloop van de bebouwing op de percelen Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop voor een afname aan bebouwing en een opwaardering van de betreffende percelen en het buitengebied van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De nieuwe woning wordt op een passende wijze vormgegeven en ingepast. Het plan draagt bij aan het behoud van het open, rustige en authentieke karakter van de regio. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Hei- en Boeicop is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag.

Het plan voorziet in een concrete lokale behoefte naar een woning voor eigen gebruik. De woning wordt regionaal gemeld en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie

Gaande het proces van het bestemmingsplan is er getoetst aan de Woonvisie van gemeente Zederik 2015-2018. Op 16 juli 2020 is er door de gemeente een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Vijfheerenlanden vastgesteld. De voorgestelde ontwikkeling sluit ook aan op de nieuwe woonvisie, de Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020 – 2025 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'. De toets aan de Woonvisie van de voormalige gemeente Zederik 2015-2018 en de daarbij behorende conclusie is te vinden in paragraaf 4.4.1a. De toets aan de Woonvisie van gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025 is te vinden in paragraaf 4.4.1b.

4.4.1a Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018

De gemeente wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, woningen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners, staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd. Momenteel zijn er belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing en daling van de huishoudomvang). De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen: Behoefte aan extra goedkope koopwoningen, middeldure en sociale huurwoningen. Relatief weinig appartementen en seniorenwoningen aanwezig in de gemeente;
- Betaalbaarheid woningaanbod: Betaalbaarheid is ondanks relatief goede balans tussen prijs en inkomen een aandachtspunt.
- Voldoende woningen plannen: Voorzien in de behoefte door kleinschalige woningbouwprojecten.
- Leefbaarheid: De kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte;
- Levensloopbestendig en duurzaam: Renoveren van woningen ten behoeve van de bevordering van zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking (duurzaam en levensloopbestendig maken).

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat voorziet in een lokale woningbehoefte. De woning wordt op een in het buitengebied passende wijze vormgegeven. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.1b Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen.

In de woondorpen, waaronder Hei- en Boeicop en Tienhoven a/d Lek, is er sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit van de kleine kernen.
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren.
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen.

- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners.
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels.
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit.
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI.
- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

Het plan sluit aan op de uitgangspunten van de Woonvisie. Het betreft een zeer kleinschalige woningbouwontwikkeling, namelijk één woning voor eigen behoefte. Het plan speelt in op een groter wordende vraag naar woonvormen die op maat aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en –eisen.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet is vereist;
- Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing in het buitengebied en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De woning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft de nieuwbouw van slechts één woning in ruil voor de sloop van circa 1000 m² aan schuren/bouwwerken. Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (paragraaf 4.1.3). Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij de nieuwbouw van één woning, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om op het perceel Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop een woning te realiseren. Voor de woning, inclusief aan- en uitbouwen, geldt een maximale inhoud van 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 150 m².

Op de percelen Kanaaldijk 16/te Hei- en Boeicop, Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop worden diverse schuren gesloopt. In het bestemmingsplan is juridisch verankerd dat het opnieuw opbouwen van deze schuren niet mogelijk is. Er vinden in de nieuwe situatie op alle percelen geen productiewerkzaamheden plaats. Het agrarisch bouwvlak op het perceel Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek wordt wegbestemd, waarmee nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie is uitgesloten. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval.

Conform het vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' is het toegestaan om op de percelen 'hobbymatig vee te houden, een bed & breakfast te houden en/of aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven te verrichten. In het kader van rechtsgelijkheid zijn deze activiteiten overgenomen in dit bestemmingsplan.

Ligging van het plangebied

De deelgebieden maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

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

Conclusie

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

5.2 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Deelgebied 1 is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten. In het kader van de Wgh is met de nieuwbouw van de vrijstaande woning sprake van toevoeging van een geluidsgevoelige object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de vrijstaande woning in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Kanaaldijk ten hoogste 45 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning;*
- *Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, waardoor er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en zondermeer aan het gemeentelijke geluidbeleid wordt voldaan. Voor deze woning is geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'*

Deelgebied 2 en 3

In deelgebieden 2 en 3 is uitsluitend sprake van sloopwerkzaamheden (schuren en overige bijbehorende bouwwerken). Er is geen sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit akoestisch oogpunt is sprake van een gelijkblijvende situatie.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

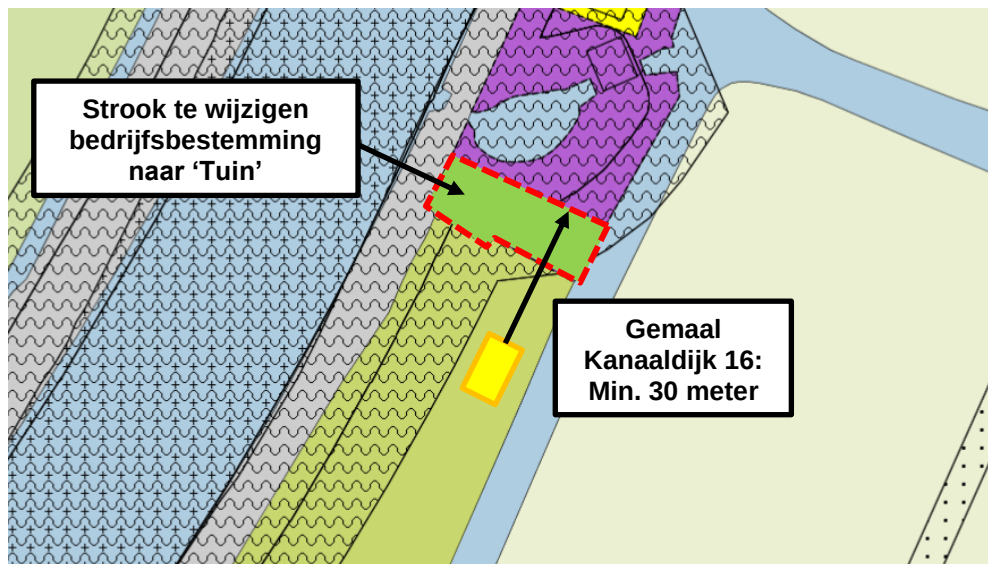
In de directe omgeving van deelgebied 1 is uitsluitend een gemaal van het waterschap Rivierenland gelegen.

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor een 'gemaal' een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2.0).

De vrijstaande woning zal worden gerealiseerd op minimaal 30 meter van het bedrijfsbestemmingsvlak van het gemaal. Hiervoor wordt een strook van de bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Tuin' (zie afbeelding 24).

Het waterschap Rivierenland, bij wie het gemaal in eigendom is, heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het gemaal niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.



Afbeelding 24: Te wijzigen strook bedrijfsbestemming (Kanaaldijk 16)

Deelgebied 2 en 3

In deelgebieden 2 en 3 is sprake van sloop van schuren en overige bijbehorende bouwwerken. Er is geen sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie (woning) of een milieubelastende activiteit (bedrijfsactiviteit). In deelgebied 2 (Lekdijk 29 Tienhoven a/d Lek) is sprake van een juridisch-planologische wijziging naar wonen. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven (afstand milieugevoelige functie tot bedrijf blijft gelijk), waardoor toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en/of het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk is. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Deelgebied 1

Om de kwaliteit van de bodem in deelgebied 1 in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusies van het bodemonderzoek zijn:

- *'De matig humeuze kleiige bovengrond is in 2 mengmonsters onderzocht en bevat licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, DDD en DDE. Laatstgenoemde stoffen houden verband met het feit dat hier vroeger sprake was van een boomgaard met fruitbomen. DDE en DDD zijn afbraakproducten van het in boomgaarden veel gebruikte bestrijdingsmiddel DDT. Sinds 1975 is het gebruik hiervan overigens al verboden.*
- *De sterk humeuze kleiige/moerige ondergrond bevat minimale verhogingen aan nikkel en molybdeen;*
- *De dempingsgrond van 0.5-1 m-mv ter plaatse van het gedempte slootje over de middenas van het terrein bevat alleen een verwaarloosbaar licht verhoogd kwikgehalte. Hiermee lijkt het erop dat deze dempingsgrond onverdachte terreineigen grond is geweest.*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde in geringe mate. Dit is geen relevante verhoging.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bodem nauwelijks negatief beïnvloed is en om deze reden vormt de bodemkwaliteit dan ook geen belemmering of beperking voor de bestemming wonen'.

Deelgebied 2 en 3

In deelgebieden 2 en 3 is sprake van sloop van schuren en overige bijbehorende bouwwerken. Gezien beide deelgebieden thans al worden bewoond als woonperceel kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ten behoeve van de aanvraag van de sloopvergunning van de betreffende schuren/bouwwerken een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd teneinde verspreiding van asbest te voorkomen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Deelgebied 1

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat deelgebied 1 een hoge verwachting heeft voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en/of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In deelgebied 1 wordt een woning gerealiseerd met berging/carport gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 200 m². Voor de sloop van de schuren is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm (bovengrondse sloop). Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 overgenomen in dit bestemmingsplan.

Deelgebied 2

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat deelgebied 2:

- Een hoge verwachting heeft voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en/of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Een middelmatige verwachting heeft voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en/of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In deelgebied 2 is sprake van een bovengrondse sloop van een agrarische schuur en een ligboxenstal. Hierbij is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek niet vereist. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3 overgenomen in dit bestemmingsplan.

Deelgebied 3

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat deelgebied 3:

- Een hoge verwachting heeft voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en/of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Een middelmatige verwachting heeft voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en/of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Een lage verwachting heeft voor alle periode. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en/of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In deelgebied 3 is sprake van een bovengrondse sloop van schuren en overige bijbehorende bouwwerken. Hierbij is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek niet vereist. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, 3 en 6 overgenomen in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In de deelgebieden zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. De deelgebieden zijn gelegen in het veenweidelandschap. De nieuwe woning wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waarmee de cultuurhistorische waarden van het landschap niet worden aangetast.

Ten noorden van de locatie Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop is een gemaal gelegen. Het gemaal refereert naar het verleden van het gebied (bemaling en drooglegging van het gebied) en is daarmee van cultuurhistorische waarde. De nieuwbouw vindt plaats op ruime afstand van dit gemaal, waardoor geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

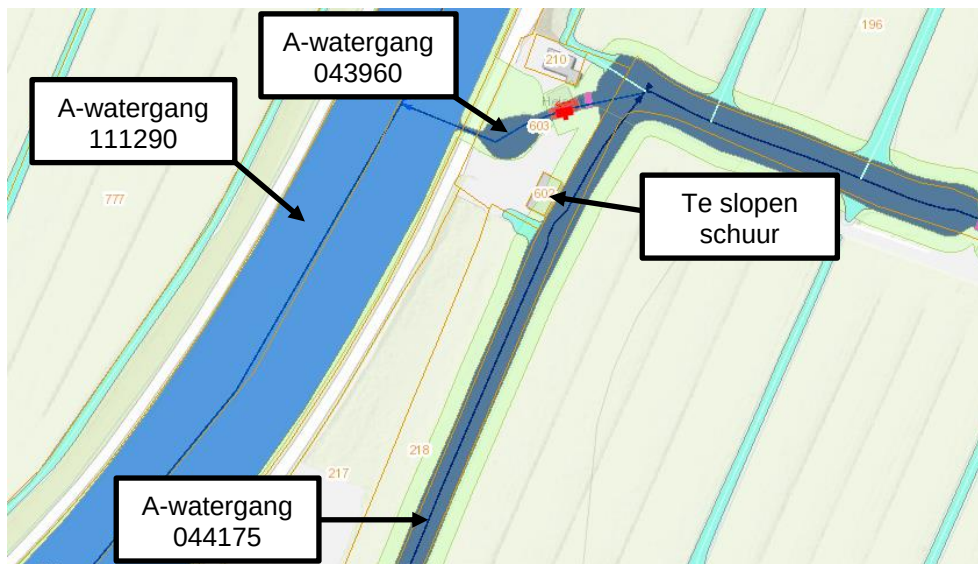
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

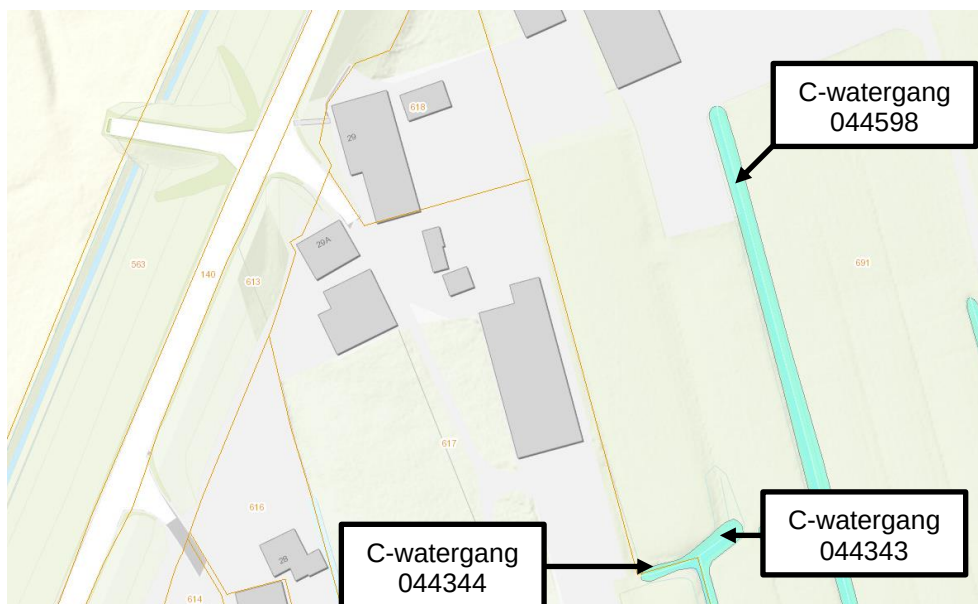
Conform het beleid is voor het plan de digitale watertoets doorlopen (dossiercodes 20190403-9-20252, 20190403-9-20253 en 20190508-9-20527). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

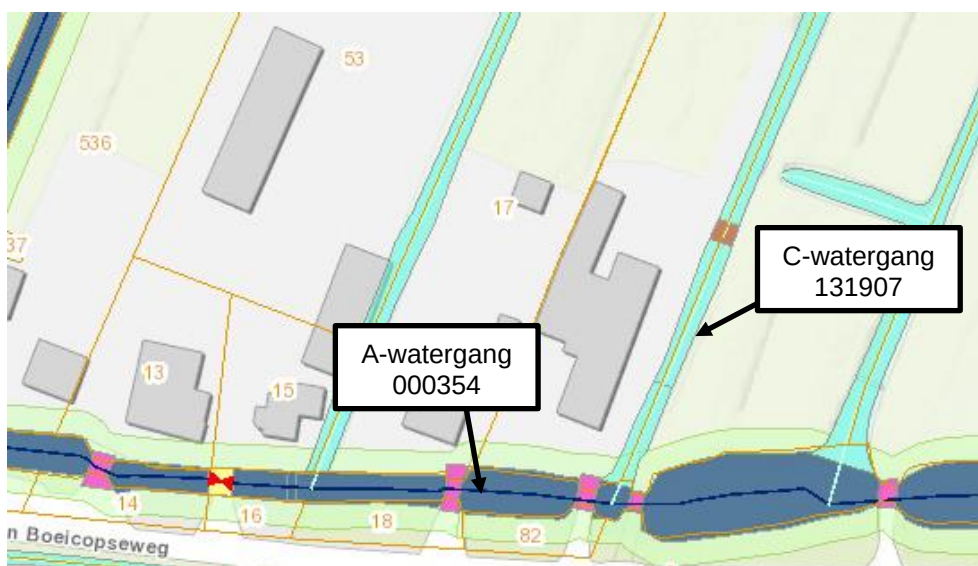
In de directe omgeving van deelgebied 1 en 3 zijn enkele A-watergangen gelegen. De nieuwe woning in deelgebied 1 wordt gerealiseerd buiten de beschermingszone. Het Waterschap Rivierenland is bereid medewerking te verlenen aan de sloop van de schuur op het perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop. De schuur is gelegen binnen de beschermingszone. Voor de sloop van de schuur dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland. De sloopwerkzaamheden van de gebouwen in de deelgebieden 2 en 3 vinden plaats buiten de beschermingszones van de A-watergangen, waardoor voor deze werkzaamheden het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.



Afbeelding 25: Legger wateren deelgebied 1 (Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop)



Afbeelding 26: Legger wateren deelgebied 2 (Lekdijk 29 te Tienhoven aan de Lek)



Afbeelding 27: Legger wateren deelgebied 3 (Hei- en Boeicopseweg 164)

Peilgebieden

Deelgebied 1 is gelegen binnen het peilgebied VHL508. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -0,67 m NAP en een winterpeil van -0,77 m NAP. Deelgebied 2 is gelegen binnen het peilgebied OVW001. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,44 m NAP en een winterpeil van -1,44 m NAP. Deelgebied 3 is gelegen binnen het peilgebied VHL507. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -0,65 m NAP en een winterpeil van -0,60 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlopende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. In het landelijk gebied geldt een eenmalige vrijstelling van 1500 m².

De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats in drie verschillende peilgebieden. Daarmee dient voor ieder deelgebied afzonderlijk bepaald te worden of dat er sprake is van een watercompensatieplicht om nadelige effecten voor de waterhuishouding te voorkomen.

In deelgebied 1 (Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop) is sprake van een toename aan verharding.

Tabel 3: Waterbalans deelgebied 1 (Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop)

Bestaande situatie	Oppervlakte
Schuurtjes Kanaaldijk 17a	60 m ²
Schuur Kanaaldijk 16 Hei- en Boeicop	100 m ²
Verharding rondom schuur Kanaaldijk 16 Hei- en Boeicop	50 m ²
Totaal	210 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	150 m ²
Berging/carport	50 m ²
Erfverharding rondom nieuwe woning	150 m ²
Totaal	450 m²
Vershil	240 m² toename

Het plan betreft een particulier initiatief. De toename aan verhard oppervlak op de locatie Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop is kleiner dan 1500 m² (zie tabel 3). Men heeft nog niet eerder gebruik van de eenmalige vrijstelling voor particulieren. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. De afdeling vergunningen van het waterschap Rivierenland bepaald of deze particulier inderdaad in aanmerking komt voor de vrijstelling. De verharding rondom de schuur op het perceel Kanaaldijk 16 Hei- en Boeicop wordt ingezaaid met gras.

Ter plaatse van deelgebied 2 en 3 (de percelen Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en Hei- en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop) wordt uitsluitend bebouwing gesloopt. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen in deelgebied 2 en 3 niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

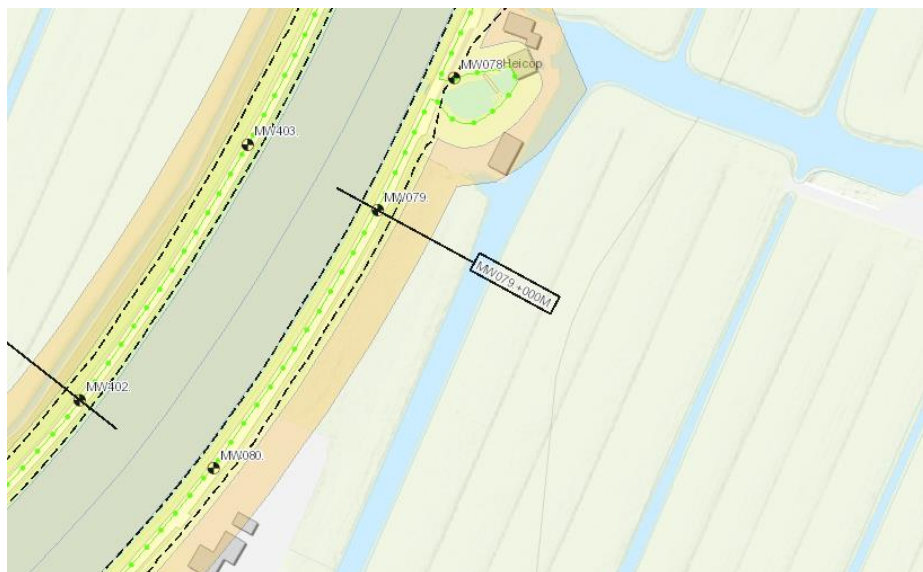
- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater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

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

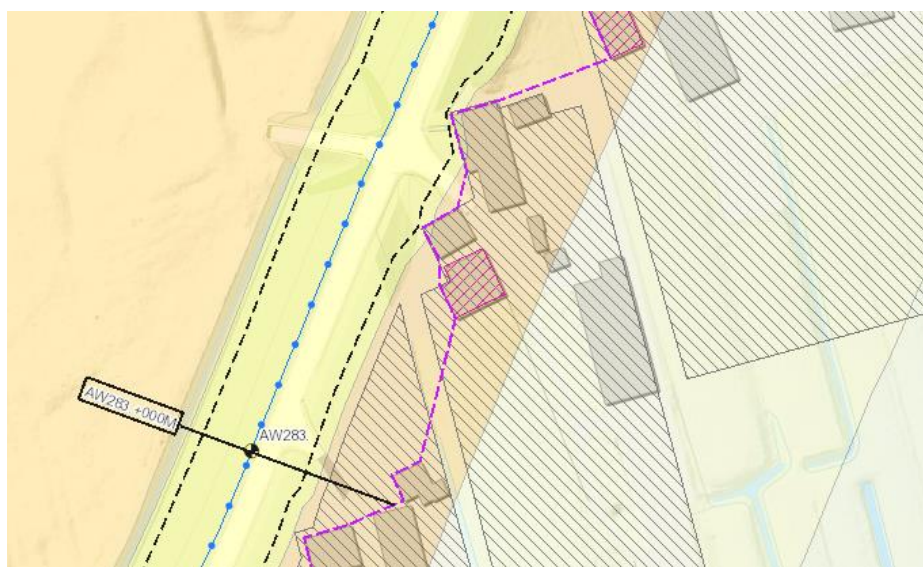
In deelgebied 1 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In de directe omgeving van deelgebied 1 is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning zal aangesloten worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. In deelgebied 2 en 3 is uitsluitend sprake van sloop van schuren en overige bijbehorende bouwwerken. In de deelgebieden zijn geen rioolwaterpersleidingen van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkeringen

Deelgebied 1 en 2 zijn deels gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de waterkering zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 28: Legger waterkeringen deelgebied 1 (Kanaaldijk 16/17a te Hei- en Boeicop)

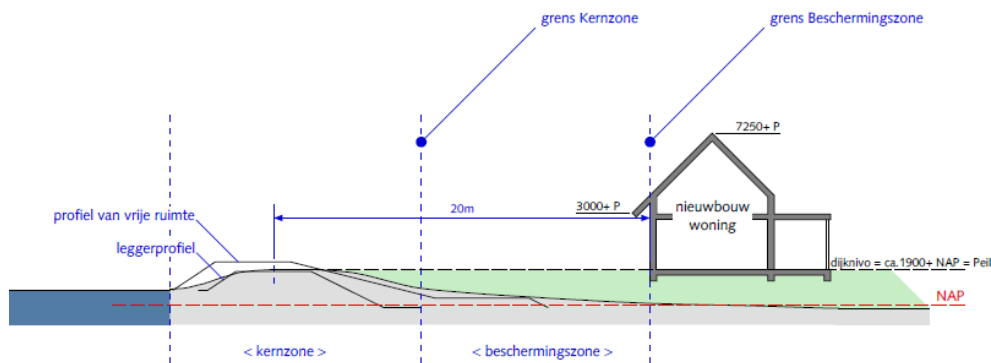


Afbeelding 29: Legger waterkeringen deelgebied 2 (Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek)

In deelgebied 1 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Ter bescherming van de regionale waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen en kunnen toekomstige dijkversterkingen mogelijk worden gemaakt.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met de regionale waterkering. De nieuwe woning wordt gerealiseerd buiten de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de bouwen van de woning (incl. berging) is geen watervergunning noodzakelijk. In de onderstaande doorsnede-tekening is aangegeven hoe de nieuwe woning zich verhoudt tot het Pvvr en de beschermings- en kernzone van de regionale waterkering.

De te slopen schuur is wel gelegen binnen de beschermingszone. Voor de sloop van de schuur dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 30: Doorsnedetekening woning in relatie tot regionale waterkering (uitvergroot toegevoegd in de bijlage)

In deelgebied 2 is sprake van sloopwerkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering. Voor deze sloopwerkzaamheden dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

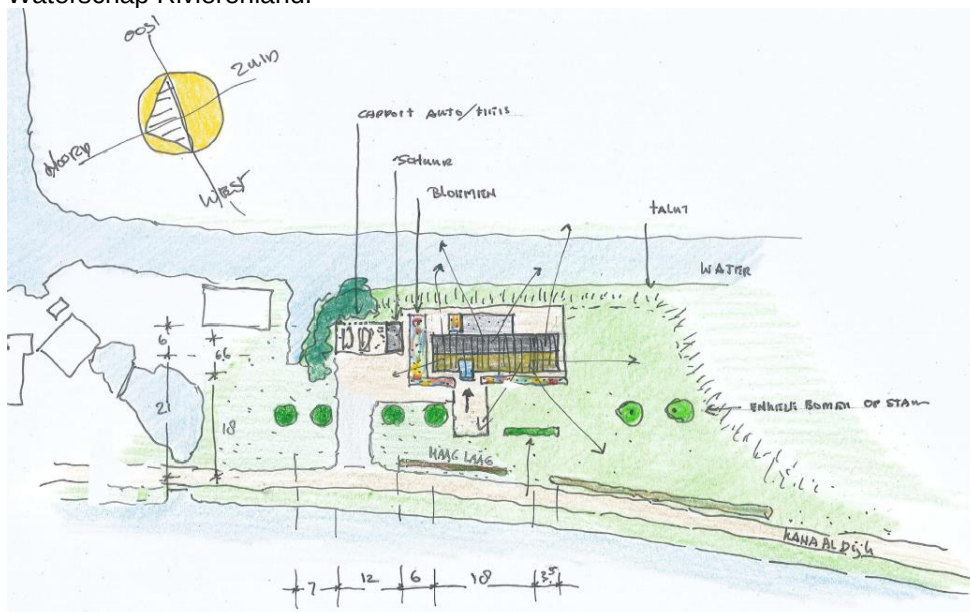
Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' en eventueel voor de buiten-beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Deelgebied 3 is niet gelegen in een kern- en/of beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard. Deelgebied 1 heeft in de huidige situatie twee in- en uitritten op de Kanaaldijk, waarbij voor de noordelijke in- en uitrit een recht van overpad geldt over de gronden van het waterschap Rivierenland.

Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd. Voor de nieuwe uitrit dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 31: Nieuwe in- en uitrit

Afstemming met waterschap Rivierenland

Voor het plan heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland inzake de plannen. Het waterschap Rivierenland heeft d.d. 22 januari 2020 per mail aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de sloop van de schuren op het perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop en Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek en de aanleg van een nieuwe in- en uitrit dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

5.7 Flora en fauna (stikstofdepositie)

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna en beschermde natuurgebieden. In het onderhavige plan is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd.

Op basis van een bureaustudie en veldonderzoek is per soortgroep bepaald wat de potentie van het plangebied en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten (beschermingsregime 'andere soorten') geldt per definitie vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie voorgaande alinea). In het onderzoek is specifiek gelet op de functie en/of aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt c.q. ontheffingsplicht noodzakelijk is. Het volledige onderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

De resultaten van het onderzoek zijn:

Vaatplanten

Gedurende het veldbezoek zijn geen beschermde planten en/of sporen en delen hiervan aangetroffen. Ter plaatse van de planlocatie is slechts sprake van inheemse of aangeplante kruiden zonder beschermde status. Enkele waargenomen soorten betreffen (niet limitatief): fluitenkruid, hondsdrif, kamille, klaproos, kleeftkruid, kleeftkruid, knotwilg, paardenbloem, raaigras, witte dovenetel en zwarte els. Op de muren van de bebouwing is geen (beschermde) muur-vegetatie aangetroffen. De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn in de schuur aan de Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop (locatie 2) prooiresten aangetroffen, vermoedelijk van een hermelijn. Voor deze soort geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocaties hebben enkel mogelijk een functie voor algemene soorten. Dit betreft met name egel, konijn, mol en veldmuis. Dergelijke soorten zijn dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig is waar ze zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Bovendien geldt voor dergelijke algemene soorten vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op en rondom de planlocaties zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming van de provincie vallen (zie Wet natuurbescherming; Wet-Nb, art 3.10). Effecten op beschermde zoogdieren zijn uitgesloten.

Vleermuizen

De te slopen opslagschuren aan de kanaaldijk 16/17a bestaan uit schuren met houten wanden, golfplaat wanden of gemetselde muren zonder spouw. Door het ontbreken van geschikte ruimtes is de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten.

De te slopen bebouwing aan de Hei- en Boeicopseweg 164 bestaan eveneens uit houten wanden of gemetselde muren zonder spouw. Derhalve is de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten.

De te slopen schuren aan de Lekdijk 29 te Tienhoven zijn opgetrokken uit gemetselde muren zonder spouw en zadeldak met golfplaten. Door het ontbreken van een spouw is de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Wegens het ontbreken van muren met spouw en gebruik van golfplaten daken is het voor vleermuizen onmogelijk om in de bebouwing een geschikte rust- of verblijfplaats te vinden.

Het is uit te sluiten dat de bebouwing op planlocatie gebruikt wordt door vleermuizen die in bebouwing leven als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. Er worden geen bomen gekapt. Negatieve effecten ten aanzien van boombewonende vleermuizen kunnen uitgesloten worden.

Hoewel het is uitgesloten dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als vaste rust- en/of verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen worden deze niet aangetast. In de luwte van opgaande vegetatie of bebouwing kunnen vliegbewegingen en foerageeractiviteiten van vleermuizen plaatsvinden. Tijdens de werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden voor passerende en jagende vleermuizen in de directe omgeving als gevolg van lichtgebruik. Vleermuizen kunnen verblind en daardoor gedesoriënteerd raken als gevolg van felle verlichting. Sterk verlichte locaties worden gemeden door vleermuizen. Tijdens de ontwikkeling dient derhalve vleermuisvriendelijke verlichting te worden toegepast.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën en reptielen en/of sporen daarvan aangetroffen in het plangebied. Voor de realisatie van de woning vinden er geen werkzaamheden plaats aan de sloten en hun oevers. Negatieve effecten op beschermde amfibieën en reptielen zijn derhalve uitgesloten. Om alle mogelijke effecten ten aanzien van de rugstreeppad te voorkomen dienen er maatregelen getroffen te worden om vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie te voorkomen.

Vissen

Er zijn geen werkzaamheden in de watergang of aan de waterkant beoogd. Er is geen sprake van afname van functioneel leefgebied. Mogelijk bestaat er een kleine kans dat er geluids- en/of trillingseffecten optreden gedurende de werkzaamheden. Deze effecten kunnen bijvoorbeeld optreden bij eventuele heiwerkzaamheden en zijn over het algemeen van relatief korte duur. Tijdens deze werkzaamheden kunnen aanwezige vissen zich tijdelijk ophouden buiten de verstoringzone, waar ruim voldoende kwalitatief gelijkwaardig habitat aanwezig is. Gedurende de overige werkzaamheden worden er geen effecten verwacht. Effecten op (beschermde) vissen zijn uitgesloten.

Insecten, libellen en andere ongewervelden

In de plangebieden zijn gedurende het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of andere ongewervelden aangetroffen. Op de planlocaties zijn geen plantensoorten aangetroffen die specifiek voor een beschermde ongewervelde een waardplant vormen. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan de watergangen. Tevens is er geen sprake van oud

hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde insecten of andere ongewervelden. Significante negatieve effecten op de soortgroep zijn uitgesloten.

Vogels

In de plangebieden en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek foeragerende, overvliegende en/of rustende vogels waargenomen. De waargenomen soorten betreffen: blauwe ruiger, boerenzwaluw, eend, houtduif, huismus, kauw, koolmees, spreeuw en vink.

Vogels - Jaarrond beschermde nestlocaties (cat. 1 t/m 4)

Gedurende het veldbezoek zijn in de schuur aan de Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop uitwerpselen en braakballen aangetroffen van de steenuil. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat deze schuur wordt gebruikt als nestlocatie of vaste rustplaats van de steenuil. Om de aan- dan wel afwezigheid hiervan aan te tonen dient er aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd in de periode 15 februari tot en met 15 april. Tevens is er in de stal aan locatie 4 te Tienhoven aan de Lek een veer aangetroffen van een kerkuil. Naast deze veer zijn geen overige sporen aangetroffen. Tevens is de schuur ontoegankelijk door aangebrachte netten. Doordat er geen sporen zijn aangetroffen die duiden op recent gebruik en de ontoegankelijkheid van de stal kan worden geconcludeerd dat hier geen uilen meer aanwezig zijn. Op de locatie van de te realiseren woning zijn geen sporen aangetroffen. Derhalve kan hier geconcludeerd worden dat er geen sprake is van functioneel leefgebied.

Er zijn geen nesten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als sperwer, ransuil en torenvalk kan uitgesloten worden. Grote gele kwikstaart broedt langs stromende watergangen in dichte vegetatie langs natuurlijke oevers of in kunstwerken als bruggen of stuwen. Voor deze soort is binnen het plangebied geen functioneel leefgebied aanwezig.

De daken van de te slopen gebouwen op alle planlocaties bestaan uit golfplaten. Hieronder kan de temperatuur hoog oplopen, wat schadelijk is voor jonge huismussen. Tevens is onder deze daken onvoldoende ruimte om een nest te bouwen. Tijdens het veldbezoek zijn dan ook geen huismussen aangetroffen, terwijl deze is uitgevoerd in een periode waarin huismussen in de buurt van hun nesten blijven. Het voorkomen van nestlocaties van huismus op de planlocaties kan derhalve uitgesloten worden. De beoogde ontwikkelingen leiden tot zeer beperkte aantasting van groene delen en resulteren niet in afname van essentieel leefgebied. Van aantasting van functioneel leefgebied en nestlocaties van de huismus is derhalve geen sprake.

Tevens zijn er in de bebouwing op de diversie locaties geen openingen aangetroffen die leiden tot een geschikte nestlocatie van de gierzwaluw. Hierdoor kan de aanwezigheid van gierzwaluw op de planlocaties uitgesloten worden. Van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van jaarrond beschermde nestlocaties en essentiële habitatonderdelen is geen sprake.

Vogels - Algemene broedvogels en categorie 5 (beschermde nestlocatie gedurende broedperiode of in bijzondere gevallen)

De planlocaties voorzien voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De struiken, bomen en bebouwing vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. In de schuur aan de kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop is een nest van een boerenzwaluw aangetroffen. Dit is een categorie 5 soort, wat inhoudt dat deze jaarrond beschermd is onder ecologisch zwaarwegende redenen. Echter betreft het hier een enkel nest, waardoor er geen redenen zijn om dit nest jaarrond te beschermen. De soort is dermate flexibel om een nieuw nest te bouwen. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten beschermd.

Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de werkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de steenuil.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

De beoogde sanering van diverse schuren en stallen en realisatie van een woning aan de Kanaaldijk 16/17a en Hei- en Boeicopseweg 164 te Hei- en Boeicop en de Lekdijk 29 te Tienhoven aan de Lek leidt, mits vooraf aan de sloop van de schuur aan de Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van de steenuil, bij aanwezigheid van deze soorten een ontheffing wordt verleend en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.'

Te treffen maatregelen

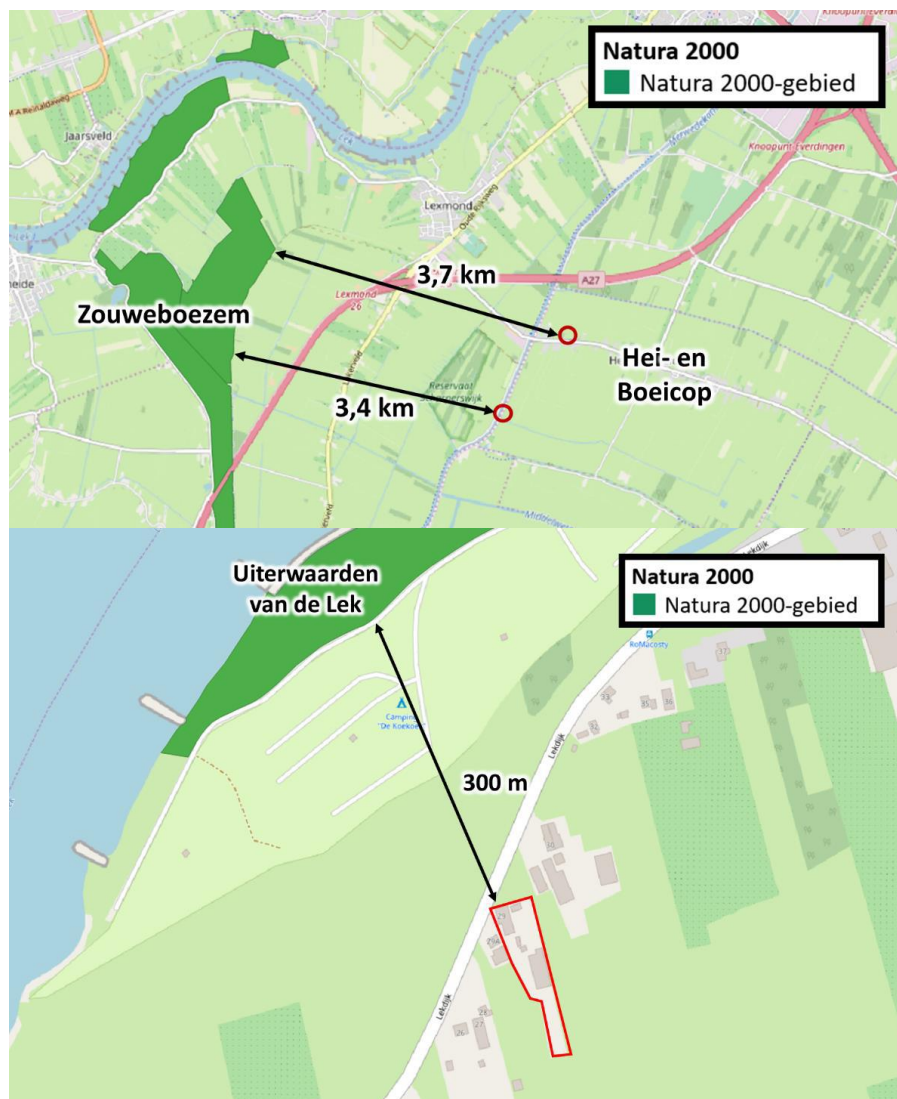
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van de steenuil dient de aan- dan wel afwezigheid van nest- of rustplaatsen aan de Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop te worden aangetoond middels aanvullend onderzoek in de periode 15 februari tot en met 15 april.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

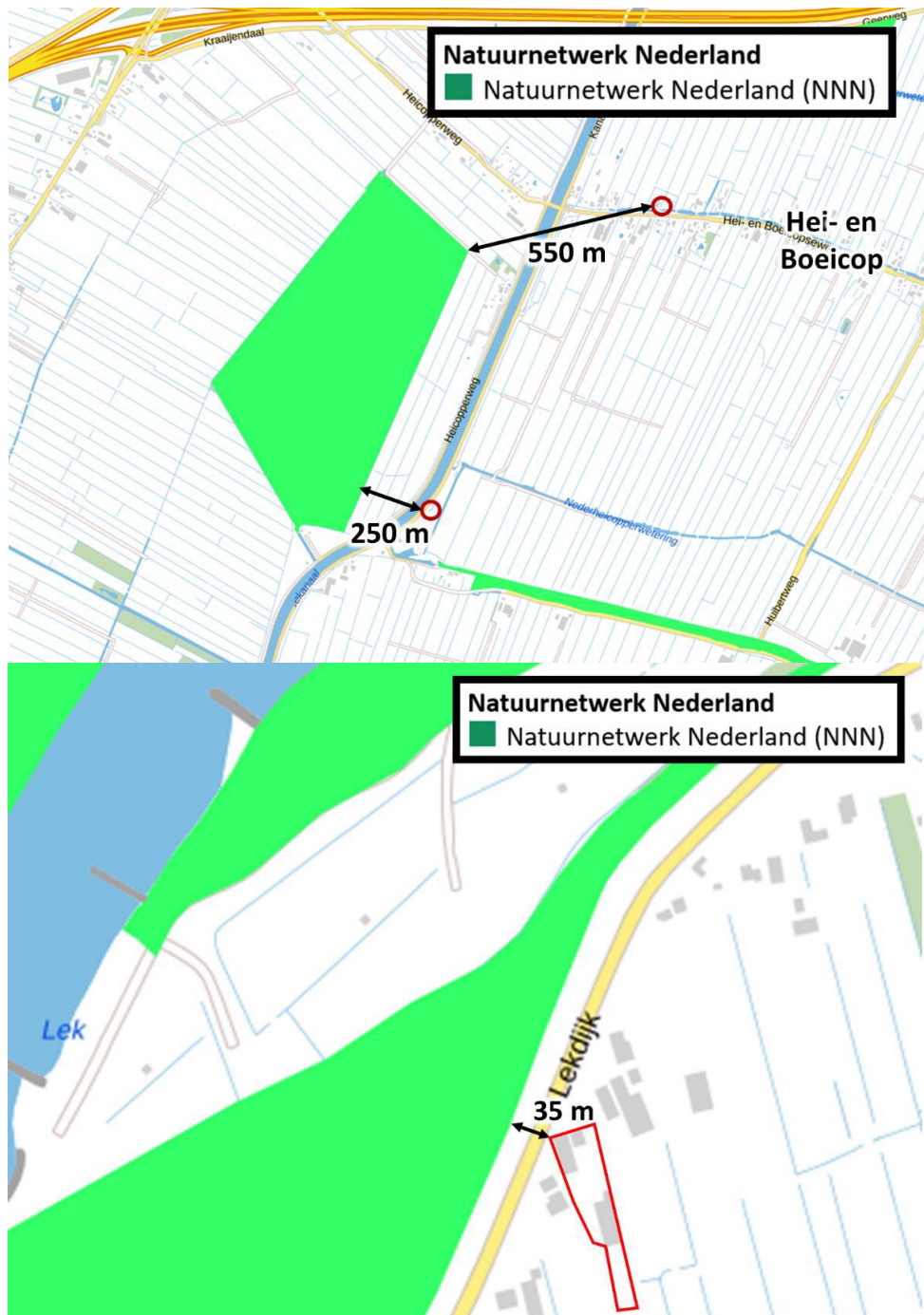
Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

De deelgebieden maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. In de onderstaande afbeeldingen staan de deelgebieden en hun respectievelijke afstand naar het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland weergegeven. Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Van de Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn de gebieden 'Zouweboezem' en 'Uiterwaarden van de Lek' de dichtstbijzijnde gebieden met kwetsbare en gevoelige habitattypen (pas.natura2000.nl). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 32: Deelgebieden t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 33: Deelgebieden t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Houtopstanden

Er zijn geen kapwerkzaamheden beoogd. Een kapmelding of -vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan orde.

Conclusie

Ten aanzien van de steenuil dient de aan- dan wel afwezigheid van nest- of rustplaatsen aan de Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop te worden aangetoond middels een aanvullend onderzoek in de periode 15 februari tot en met 15 april. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is, zal de noodzakelijke ontheffing en eventuele compensatiemaatregelen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2.5})	Jaargemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM¹⁰) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM^{2.5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Onderzoek

Voor de omgeving van de locatie Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2.5}/m³.

Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof voor de locatie Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop:

- Een fijnstofconcentratie van 15,7 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie van 8,9 µg/m³ PM^{2.5}.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

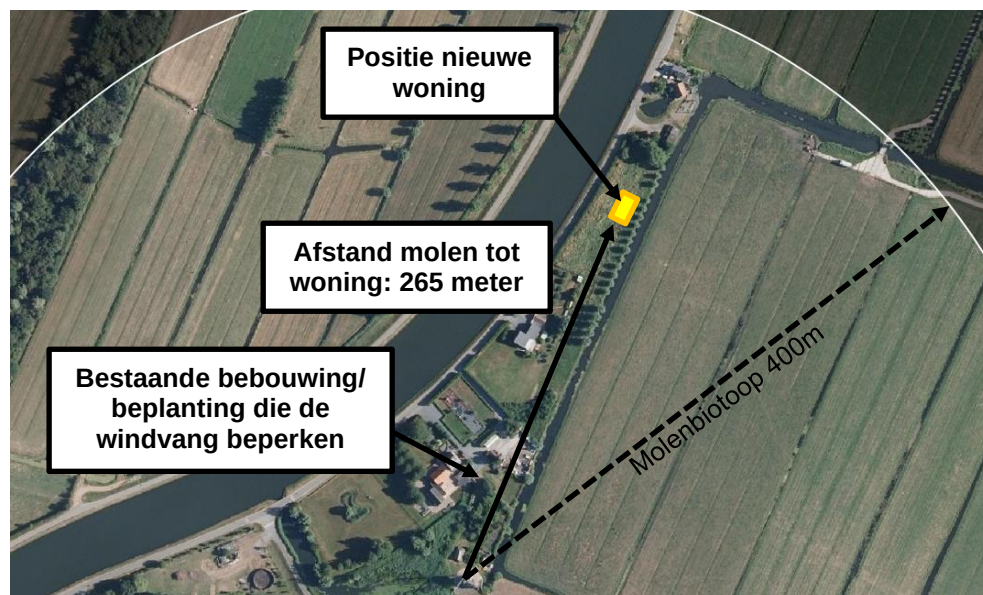
Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. 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 het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.10 Molenbiotoop

Beleidskader

Deelgebied is gelegen binnen de molenbiotoop van 'de Hoekmolen'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op circa 265 meter vanaf het middelpunt van de molen.



Afbeelding 35: Afstand nieuwe woning tot Hoekmolen

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'buitengebied Zederik de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek van de molen;
2. Binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan $1/30$ van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Onderzoek

De nieuwe woning is gelegen op een afstand van 265 meter ten noordoosten van de Hoekmolen. In de bestaande situatie wordt de windvang uit noordoostelijke richting reeds beperkt door bestaande bebouwing en beplanting (bomen) aan de Kanaaldijk. In dergelijke gevallen kan de bouwhoogte van de bestaande bebouwing die de windvang reeds beperken als maximaal toelaatbaar worden beschouwd. Deze bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 7,3 meter. In het bestemmingsplan is voor de vrijstaande woning een maximale bouwhoogte van 7,3 meter vastgelegd, waardoor de nieuwe woning de windvang niet verder zal beperken.

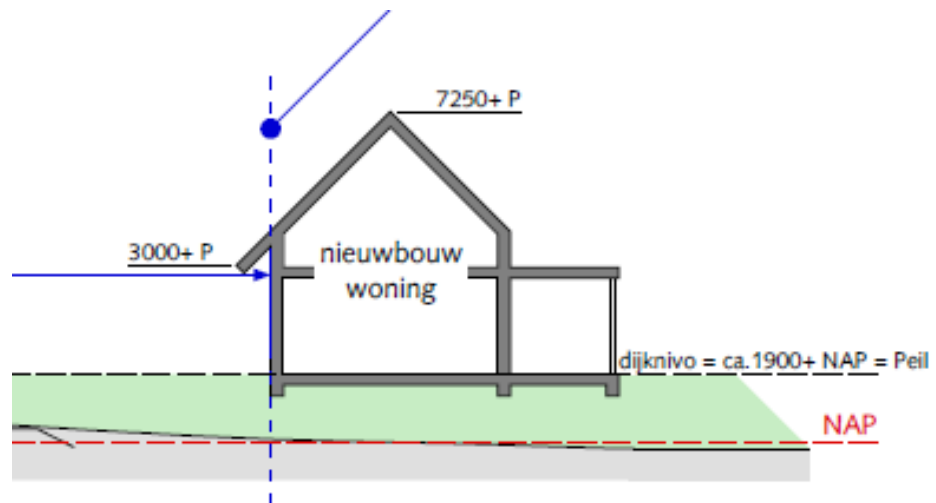
Advies molenstichting SIMAV

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan in een vroeg stadium voorgelegd aan de molenstichting SIMAV. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de molenstichting SIMAV:

'In dezen is er echter geen zwaarwegende reden onzerzijds om tot een negatief advies te komen, zij het wel onder de uitdrukkelijke voorwaarden, dat de door u aangegeven bouwhoogte niet wordt overschreden en dat er voorwaarden door u aan de ontwikkelende partij worden gesteld met betrekking tot het onderhoud aan bomen en struiken en wel op zodanige wijze dat deze geen belemmering gaan vormen voor windvang en -lozing.'

Het advies van de SIMAV is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Hoekmolen, Hei- en Boeicop, Utrecht (bron: molendatabase.nl)		
Databasenr.	01473	
Naam	Hoekmolen	
Bouwjaar	Onbekend / 1622 / 2005	
Type	Wipmolen	
Kenmerken	Wipmolen	
Functie	Poldermolen	
Ligging	Kanaaldijk 19 4126 LR Hei- en Boeicop	
Rijksdriehoek-coördinaten	X: 131377 Y: 438908	
Gemeente	Vijfheerenlanden	
Kadaster	Hei- en Boeicop, sectie B, 1288 en 1290	
Monumentnr.	21344	
Landschapswaarde	Groot, maar wordt beperkt door bomen aan de overzijde van het Merwedekanaal	
Eigenaar	SIMAV	
Vlucht	25,55 meter	
Bedrijfsvaardigheid	Maalvaardig	
Bestemming	Bemalen van de polder Neder- en Overheicop (800 ha.), thans op vrijwillige basis	
Omwentelingen	2018: 92.510 2017: 83.504 2016: 80.288 2015: 124.623 2014: 105.665 2013: 96.737	



Afbeelding 36: Doorsnedetekening woning (uitvergroot toegevoegd in de bijlage)

Conclusie

Het plan leidt niet tot een (verdere) beperking van de windvang van molen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kanaaldijk 17a, Hei- en Boeicop' 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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Kanaaldijk 17a, Hei- en Boeicop' 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 bestemmingsplan 'Kanaaldijk 17a, Hei- en Boeicop' is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'. De regels 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

Agrarisch

Het achterterrein van deelgebied 2 (Lekdijk 29 te Tienhoven) behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Het agrarisch bouwvlak wordt ter plaatse verwijderd.

Tuin

Rondom de woningen in deelgebied 1 (Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop) wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen. Op het perceel Kanaaldijk 16 te Hei- en Boeicop wordt de bedrijfsbestemming gedeeltelijk gewijzigd naar 'Tuin'.

Wonen

Ter plaatse van de woningen in deelgebied 1 (Kanaaldijk 17a te Hei- en Boeicop) wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. In deelgebied 2 (Lekdijk 29 te Tienhoven) wordt de agrarische bestemming deels gewijzigd naar 'Wonen'. Ter plaatse van deelgebied 3 (Hei- en Boeicopseweg 164) blijft de woonbestemming ongewijzigd.

Waarde – Archeologie 2, 3 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 6' mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m): 7,3 en 4,5';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Bouwvlak.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin financiële afspraken zijn vastgelegd.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

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

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 haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar de overlegpartners.

De provincie Utrecht heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het plaatsen opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in het provinciaal beleid.

Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven, mits voor de nieuw te realiseren woning een nieuwe in- en uitrit wordt gerealiseerd en enkele tekstuele wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan, akkoord te zijn met het plan.

De tekstuele wijzigingen zijn verwerkt in de hoofdstukken 3.4 'Landschappelijke inpassing' en 5.6 'Watertoets' van toelichting van dit bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan (incl. bijlage) met imro-codering: NL.IMRO.1961.bpHBkanaaldijk17a-ON01 hebben vanaf vrijdag 27 maart 2020 tot en met vrijdag 8 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een ambtshalve wijziging doorgevoerd. De boerderij op de locatie Lekdijk 29 te Tienhoven a/d Lek is van oudsher gesplitst in twee wooneenheden (Lekdijk 29 en 29a). In dit bestemmingsplan 'Kanaaldijk 17a, Hei- en Boeicop' is deze bestaande situatie juridisch vastgelegd middels het opnemen van een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' op het bouwvlak van de boerderij.