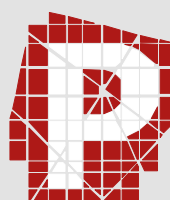
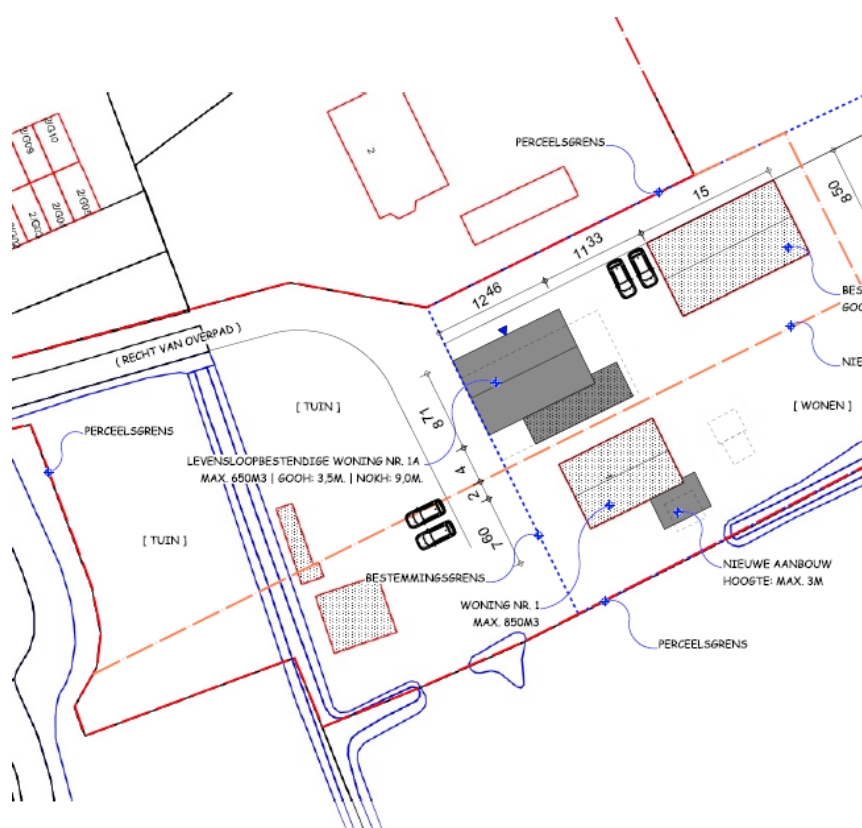


Bestemmingsplan

Arkel, Kanaaldijk-Noord 1

Gemeente Molenlanden



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: definitief

Identificatiecode: NL.IMRO. 1978.BPKanaaldknrd1ARL-VG01

Datum: 14 april 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20004

Opdrachtgever: dhr. Langerak (Langerak Teken- en Adviesbureau)



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal en Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidhinder	18
4.4	Ecologie en natuurbescherming	19
4.5	Bodemkwaliteit	21
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Externe Veiligheid	25
4.8	Archeologie	27
4.9	Waterhuishouding	28
4.10	Verkeer en Parkeren	30
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Opzet van de regels	31
5.3	De bestemmingen	32
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	Bijlagen	34



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Kanaaldijk Noord 1 is een bedrijfsperceel dat is gelegen in Arkel, een dorp gelegen in de Alblasserwaard en onderdeel van de gemeente Molenlanden. Voorliggend plan houdt de ontwikkeling in van een nieuwe levensbestendige woning binnen het bouwvlak en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De bestemming van het plangebied zal hiervoor omgezet worden van Bedrijf naar Wonen. Het overvallige bedrijfsgebouw van het voormalige tectyleerbedrijf dat zich op het perceel bevond zal gesaneerd worden. De levensloopbestendige woning zal gepositioneerd worden ter plaatse van de huidige bedrijfshal, zodat de bestaande doorzichten van het perceel behouden blijven. Bij de bestaande (bedrijfs-)woning zal een aanbouw aan de woning gerealiseerd worden.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend plan voorziet in de juridische regels en ruimtelijke onderbouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



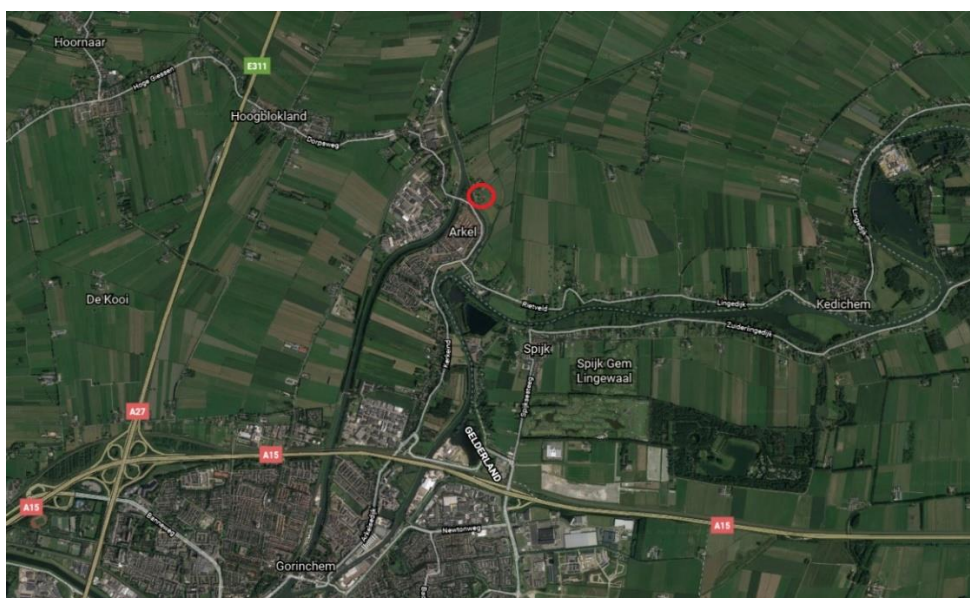
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan Kanaaldijk-Noord 1 in de kern Arkel. Arkel ligt in de Alblasserwaard, iets ten noorden van Gorinchem in het gelijknamige Land van Arkel. Het Land van Arkel was een leenschap van de graven van Holland. Tot aan 1412 werd het land beheerd door de heren van Arkel.

De dorpskern van Arkel wordt omringd door water. Ten oosten van de kern stroomt de Linge en aan de westelijke zijde het Merwedekanaal. Direct ten noorden van de kom van Arkel mondt de Linge uit in het Merwedekanaal. Het perceel ligt vlak bij de sluis van het Zederikkanaal, die de Linge met het Merwedekanaal verbindt.

Arkel vormt samen met zes andere kernen gemeente Giessenlanden. Sinds januari 2019 vormt de gemeente Giessenlanden samen met de gemeente Molenwaard de gemeente Molenlanden.



Figuur 1. Kanaaldijk-Noord (in rode cirkel) in omgeving. (Bron: Google Earth)



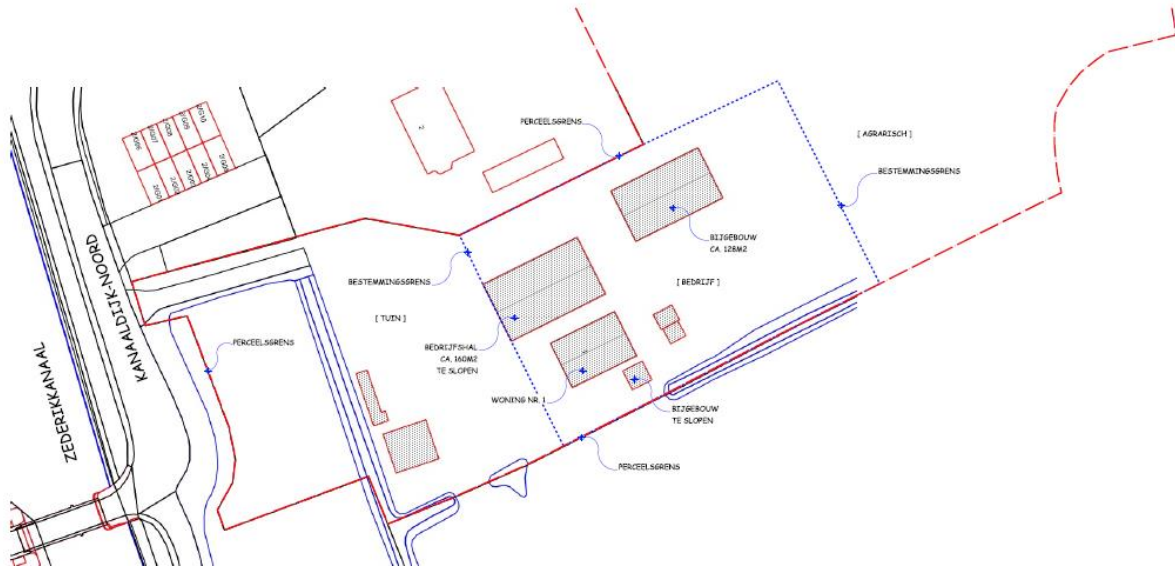
Figuur 2. Kanaaldijk-Noord met in rood het bouwvlak met bestemming bedrijf. (Bron: Google Earth)



2.2 Beschrijving plan

Bestaande situatie

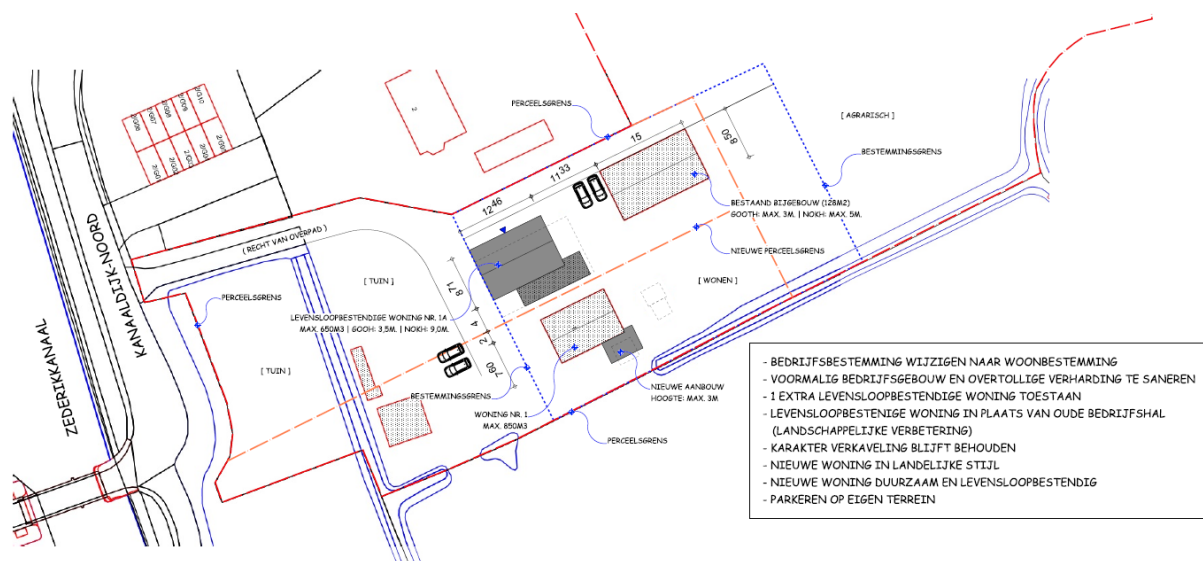
In de bestaande situatie is het bouwvlak als Bedrijf bestemd. Het voormalige gebruik betrof een tectyleerbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Binnen het bouwvlak staat een bedrijfswoning, een bedrijfshal en twee bijgebouwen.



Figuur 3. Bestaande situatie. (Bron: Langerak Teken- en Adviesbureau)

Beoogde situatie

Voorliggend plan beoogt het toevoegen van een levensloopbestendige woning in en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning. Hiertoe dient de bestemming van het plangebied gewijzigd te worden van Bedrijf naar Wonen. Daarnaast zal een bedrijfshal gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuw te bouwen woning. Het bijgebouw dat achter de bedrijfshal staat zal blijven staan en als bijgebouw van de woningen gebruikt worden. Overtollige verharding zal worden verwijderd. Verder zal het bijgebouw naast de bestaande bedrijfswoning gesloopt worden en aan de bedrijfswoning zal een aanbouw gerealiseerd worden. Met het beëindigen van de bedrijfsbestemming van het bouwvlak zal de bestaande bedrijfswoning gewijzigd worden naar een burgerwoning.



Figuur 4. Nieuwe situatie. In kader de voorziene wijzigingen. (Bron: Langerak Teken- en Adviesbureau)



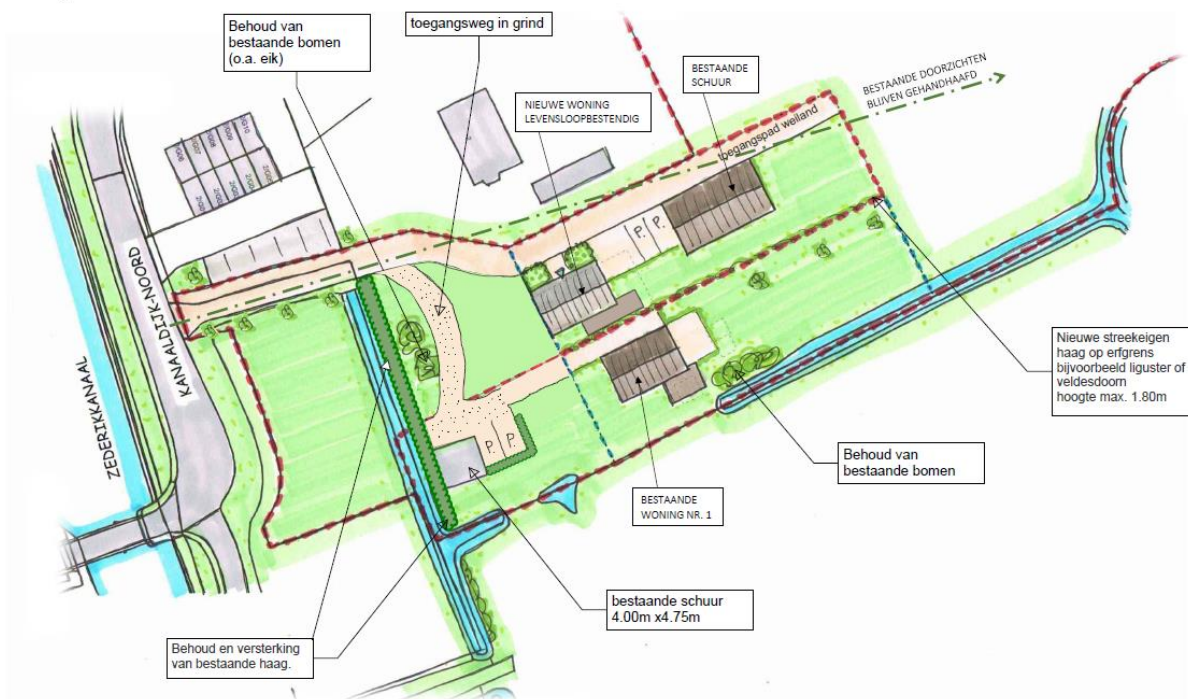
Landschappelijke inrichting

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, zie onderstaande afbeelding. In het plan is opgenomen dat een nieuwe haag op de erfgrens tussen de twee woningen aangelegd gaat worden met streekeigen beplanting (bijvoorbeeld liguster of veldesdoorn). Daarnaast zal de bestaande haag beneden langs de Kanaaldijk behouden blijven en met extra struiken versterkt worden.

De bestaande bomen (eiken) aan de westzijde van het perceel en de bestaande woningen op het achtererf aan de zuidzijde zullen allen behouden blijven. In het werk zal hier middels bijvoorbeeld boombeschermende maatregelen rekening mee gehouden worden.

De nieuwe woning wordt voorzien van een aangebouwde inpandige berging. Hiermee wordt voorkomen dat extra bijgebouwen moeten worden gebouwd

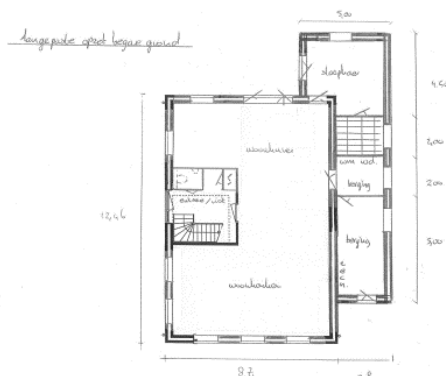
Kanaaldijk-Noord 1 te Arkel



Figuur 5. Inrichtingsplan Kanaaldijk-Noord (bron Langerak Tekon & Adviesbureau)

Beschrijving nieuwe woning

De nieuwe levensloopbestendige woning wordt uitgevoerd als één bouwlaag met een kap en is voorzien van een aangebouwde berging en slaap- en badkamer. De woning wordt duurzaam gebouwd. De nieuwe woning heeft landelijke stijlkenmerken. Onderstaand enkele referentiebeelden voor de nieuwe te bouwen woning.



Figuur 6. Schets plattegrond nieuwe woning.



Referentiebeeld voor de nieuwe woning.





Figuur 7. Referentiebeelden voor de gevel.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

In anticipatie op de nieuwe wet worden bestaande ruimtelijke plannen omgezet naar omgevingsplannen. Wanneer mogelijk zal in dit beleids hoofdstuk alvast gebruik gemaakt worden van (ontwerp) omgevingsplannen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Nationale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwerp-NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.



De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten¹:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes² die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Het plan betreft het realiseren van een wooneenheid aan een bouwvlak. Hiervoor wordt de bestemming van het bouwvlak gewijzigd van bedrijf naar wonen en een bestaande bedrijfshal gesloopt. Het plan is dermate kleinschalig dat de relatie met het nationale beleid nihil is. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.

De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Het plan voorziet in de behoefte aan levensloopbestendige woningen. In de regio Zuid-Holland is de behoefte voor nieuwe woningen aanwezig. Het plan betreft 1 woning en valt daarmee niet onder de definitie stedelijke ontwikkeling. Het plangebied bevindt zich in agrarisch gebied net buiten het stedelijk gebied van de kern Arkel. Op de plaats van de beoogde woningbouw is in de huidige situatie een bedrijfshal aanwezig. De verstedelijking neemt niet toe door voorliggend plan. Het plan, ondanks dat het onder de norm van de Bro van een stedelijke ontwikkeling valt, voldoet hiermee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ <https://ontwerpnovi.nl/samenvatting/default.aspx>

² ontwerpnovi.mett.nl/richting+geven+op+prioriteiten/Default.aspx#Afwegingsprincipes



3.3 Provinciaal en Regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid Holland

De omgevingsvisie is op 2019-02-20 door de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Op 20 april 2019 is de Omgevingsvisie in werking getreden en bevat samen met de Omgevingsverordening Zuid-Holland de kaders van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De visie vervangt de volgende beleidsstukken:

- provinciale ruimtelijke structuurvisie
- het milieubeleidsplan
- het regionale waterplan
- het verkeers- en vervoersplan
- de natuurvisie

Door het samenvoegen van deze beleidsstukken streeft de provincie naar een zorgvuldige afweging tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. In de Omgevingsvisie worden ambities beschreven die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Deze ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft voor ontwikkelingen. Per opgave kan de ruimte die provincie geeft verschillen. Er zijn zes ambities geformuleerd voor de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Daarnaast heeft de provincie twaalf samenhangende opgaven gedefinieerd, die zij voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit van provinciaal belang acht. Per opgave zijn beleidskeuzes opgesteld.

De 12 opgaven zijn:

landschap en cultuurhistorie – beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

gezondheid en veiligheid – zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

natuur en recreatie – behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.

ruimte en verstedelijking – zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

wonen – bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

bodem en ondergrond – zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

cultuurparticipatie en bibliotheken – ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken

klimaatadaptie – bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.

zoetwater en drinkwater – duurzaam voorzien in de behoefte van zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater

bereikbaarheid – bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.

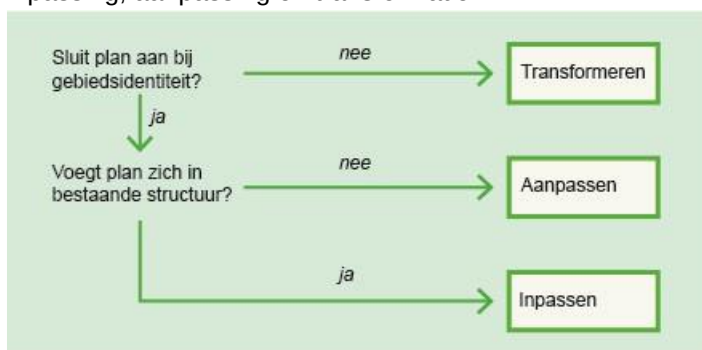


regionale economie – versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie

energievoorziening – bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit).

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Planspecifiek

Voorliggend plan voegt zich in de bestaande structuur en kan daarmee ingepast worden.

“Inpassing betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.”

Voorliggend plan betreft de toevoeging van een woning aan Kanaaldijk-Noord 1. De bestaande structuren en kwaliteiten hoeven hiervoor niet gewijzigd te worden. De beeldkwaliteit van de woning sluit aan op het heersende landschapsbeeld en daarmee de cultuurhistorische kwaliteit van Arkel.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De visie uit de omgevingsvisie Zuid-Holland is uitgewerkt in concrete regels ten aanzien van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn opgenomen in de omgevingsverordening Zuid Holland. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, dat is weergegeven op de bijbehorende kaarten.

Planspecifiek

Om te beoordelen welke randvoorwaarden van toepassing zijn op voorliggend plan is de digitale kaart van de provinciale verordening geraadpleegd. De onderstaande onderwerpen zijn relevant voor onderstaand plan.

Ladder duurzame verstedelijking

‘Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:



- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. n.v.t.'

In paragraaf 3.1.2 over het rijksbeleid is reeds ingegaan op de ladder duurzame verstedelijking. Hierin is toegelicht dat een stedelijke ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet gedefinieerd wordt als een stedelijke ontwikkeling. Ten tweede voorziet de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning in een actuele behoefte aan woningen in de regio. Het perceel dat in landelijk gebied ligt, wordt benut door transformatie van het bedrijfsperceel naar een woonperceel. Het plan sluit daarmee aan bij het vereiste van de Ladder duurzame verstedelijking benoemd in de verordening.

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. en verder n.v.t.'

Voorliggend plan wordt ingepast in de bestaande bebouwde structuur van de kern Arkel. Als onderdeel van het plan wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd naar wonen, een bedrijfshal gesloopt en vervangen door een woning, en verdere bedrijfsstructuren gesaneerd. De beëindiging van het bedrijf en wijziging naar woonbestemming bevordert de kwaliteit van de leefomgeving.

De structuur wijzigt niet wezenlijk omdat openbare weg niet aangepast of verlegd wordt. Het straatbeeld vanaf de dijk wijzigt beperkt doordat de nieuwe woning op de plaats van de oude bedrijfshal gerealiseerd zal worden. De bestaande doorzichten blijven hiermee gehandhaafd. De nieuwe woning zal een landelijke stijl hebben zodat het aansluit op de agrarische omgeving. De nieuwe bebouwingstypologie sluit in bouwhoogten en rooilijnen aan op de omliggende bebouwing

Gezien bovenstaande leidt het plan niet tot inhoudelijke wijzigingen van provinciaal belang. De kavel blijft compact ingericht en doet geen afbreuk aan de aanwezige structuur en of waarden. De bebouwingsdichtheid neemt nauwelijks toe. Vanuit de verordening vloeien dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

3.3.3 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voldoet aan de regionale structuurvisie omdat het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past binnen de centrale visie om een vitale regio te



behouden. De nieuwe functie zorgt voor het vergroten van het woningaanbod en voor kwaliteitsverbetering op de locatie.

3.3.4 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. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Planspecifiek

De kern Arkel is een voorzieningendorp/woondorp. Voor de kern Arkel is opgenomen dat een plan met 10 woningen of meer voorgelegd moet worden aan de regio. De verwachte woningbouw in Arkel laat doorgerekend tot 2024 een groei zien van 1,8%. Dit ligt boven de afgesproken 0,7%. Daarom is het plan voorgelegd in het regionaal overleg. Vanuit de regio is positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Molenlanden is op 1 januari 2019 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. De kern Arkel behoort tot de voormalige gemeente Giessenlanden.

3.4.1 Structuurvisie 'Omgevingsvisie Giessenlanden'

In de Structuurvisie van Giessenlanden staan de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en onderscheiden deelgebieden (wijken, kernen, buitengebied) in onderlinge samenhang. In de structuurvisie zijn voor Arkel uitgangspunten beschreven voor het ruimtelijk beleid ter plekke. Het afwegingskader voor een initiatief wordt bepaald door de omgevingswaarden van het gebied, de visie voor het gebied en aansluiting bij rolverdeling tussen initiatiefnemer en gemeente.

De kernwaarden waar de gemeente zich voor inzet zijn 'balans', 'samenhang' en 'symbiose': Het behouden en verstevigen van de balans tussen de belangen van mensen, ecologie en economie. Verder het versterken van de maatschappelijke en ruimtelijke samenhang van de zeven zelfstandige kernen met elk hun eigen karakter en het omringende landschap en water. De symbiose bestaat uit het herstel van de verbondenheid tussen stad en land, onder en bovengrond, mens en natuur, economie en samenleving, waarbij juist vermenging (i.p.v. scheiding) van functies bijdraagt aan een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving.

De omgevingskwaliteiten vormen de basis voor de ambities van de gemeente:

- De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis als vertrekpunt.
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Koesteren en versterken eigen identiteit dorp en ommeland
- Veilig en gezond wonen en kwaliteit in beleving
- Duurzame maatregelen en ruimte voor innovatie in balans



- Evenwicht tussen doeltreffende waterhuishouding en landschap

Planspecifiek

In voorgenomen planontwikkeling wordt de bestemming van Bedrijf gewijzigd naar Wonen. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbebouwing en -structuren gesaneerd. Op de plaats van de bedrijfshal komt een levensbestendige woning. Het perceel wordt omringd door andere woningen en agrarische percelen. De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan een prettiger woon- en leefklimaat en versterking van landschappelijke beleving. Het plan sluit aan op zorgvuldig ruimtegebruik en veilig en gezond wonen. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie van Giessenlanden.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een specifieke ontwikkeling. Het gaat om een bedrijfsbeëindiging waarvoor een levensloopbestendige woning in de plaats gebouwd wordt en om het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. De nieuwe woning sluit aan op het beleid omdat een levensloopbestendige woning gerealiseerd wordt. Dit sluit aan op het doel van de woonvisie om nultredenwoningen voor senioren te ontwikkelen. Voorliggend plan houdt bedrijfsbeëindiging in met een noodzakelijke sanering. Door de saneringsplicht en de situering van de nieuwbouw aan de rand van de kern is de locatie niet direct geschikt voor starterswoningen. Voor wat betreft duurzaamheid zal voldaan worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen en wordt de nieuwe woning ook aardgasloos gebouwd. In paragraaf 4.9 is verantwoord hoe aangesloten wordt op het waterbeleid van de gemeente en het waterschap. Tot slot sluit het plan aan op de woonvisie omdat het een transformatieplek betreft. Er behoeft geen natuur of agrarische bestemming omgezet te worden naar woonbestemming.

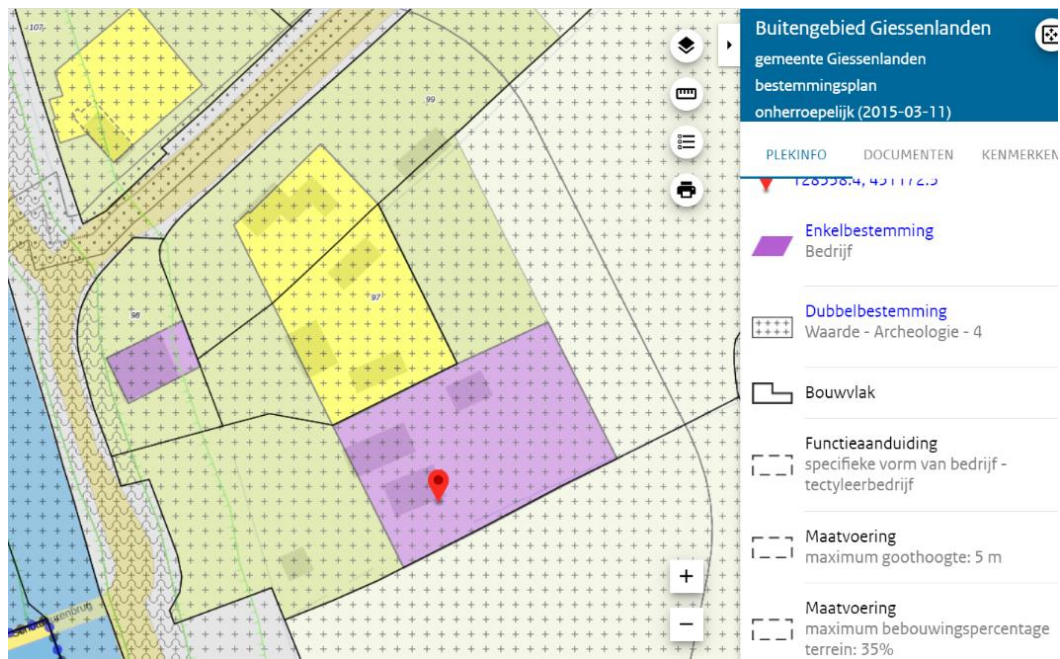
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld 11 maart 2015). Voor de planlocatie geldt binnen het bouwvlak de bestemming 'Bedrijf' en buiten het bouwvlak 'Tuin' of 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling van een extra woning is binnen het bouwvlak gepland.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de woning mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van het bouwvlak van bedrijf naar wonen en het mogelijk maken van een tweede woning binnen het bouwvlak.



Daarnaast heeft het perceel een dubbelbestemming Waarde – Archeologie-4. In hoofdstuk 4.7 zal de archeologische kwaliteit van het perceel behandeld worden.



Figuur 8. Vigerend bestemmingsplan.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

Tabel 1. Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

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

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Vorgenomen planontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een woning aan het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen binnen het bouwvlak. In de bestaande situatie ligt ten noordwesten van het plangebied een bedrijfspand. In dit bedrijfspand zijn garageboxen gevestigd voor omliggende bewoners. Tussen dit bedrijfspand en de planlocatie is al een woonbestemming gelegen. Er zijn dus al in de bestaande situatie belemmerende functies aanwezig voor dit bedrijfspand. Er worden dan ook als gevolg van het plan, door het toevoegen van de nieuwe woning, geen bedrijven in de omgeving beperkt of vormen deze een belemmering voor de woning. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het realiseren van een extra woning in. Een woning is een geluidsgevoelige bestemming. Om de geluidswaarden te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op voorgevel van een nieuw te realiseren woning aan de Kanaaldijk Noord 1 bedraagt maximaal Lden= 43 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Kanaaldijk. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden. Het wegverkeer op de overige wegen leidt eveneens tot een lage geluidbelasting. Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Een Hogere waardeprocedure is niet nodig.'



Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Ecologie en natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Flora en fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het slopen van een bedrijfshal en bijgebouw en het bouwen van een nieuwe woning. Om te bepalen of door het plan nadelige effecten optreden voor beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Onderstaand de tabel met onderzochte soorten en de bijbehorende conclusies.

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
Natura2000 §3.2.1	
- Habitattypen	In het Natura2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' komen verschillende habitattypen voor die gevoelig zijn voor stikstof. Om te bepalen of er stikstofdepositie op Natura2000 gebieden optreedt dient er een Aeriusberekening uitgevoerd te worden. Dit is geen onderdeel van het Verkennend Ecologisch Onderzoek.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening	Nee
Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Flora §4.2	Nee



Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Meerkikker, Bastaardkikker, Poelkikker, Egel, Huisspitsmuis, Bunzing, Dwergmuis, Hermelijn, Rosse woelmuis en Wezel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Vissen §4.3.2	Nee
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Het aspect Flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura



2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling geen belasting voor nabijgelegen Natura-2000 gebieden oplevert door extra stikstofbelasting is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De Aeriusberekening is uitgevoerd om te bepalen of sloop van een schuur en nieuwbouw van een woning aan Kanaaldijk Noord 1 te Arkel geen nadelige effecten oplevert voor Natura 2000-gebieden in de omgeving.

In de nabije omgeving ligt het natuurgebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid op ca. 1 km afstand. Op respectievelijk 5, 6 en 10 km zijn de gebieden Loevestein, Pompeveld & Kornsche boezem, Zouweboezem en Biesbosch gelegen. Er is door middel van de Aeriusscalculator bepaald of de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden of verder gelegen gebieden hoger is dan de maximaal toegestane waarde van 0,00 mol/ha/j.

Voor het invoeren van de gegevens is uitgegaan van de sloop van een schuur en de nieuwbouw van één woning. Er is gerekend met het extra verkeer naar de bouwplaats voor personeel en materiaal. Ook is het gebruik van een hijskraan en laadschop/graafmachine op de bouwplaats meegerekend. Daarnaast is het verkeer in de gebruiksfase meegerekend omdat het nieuwe bebouwing betreft.

De conclusie is dat voor alle onderdelen de activiteit niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect Ecologie en natuurbescherming geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Planspecifiek

Voor voorliggend plan wijzigt de bestemming van bedrijf naar wonen. De nieuwe bestemming stelt hogere milieueisen aan de bodem dan het bestaande gebruik. Onderzocht moet worden op de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. In het onderzoek is het plangebied opgedeeld in twee delen en wordt voor beide plandelen een conclusie gegeven. De conclusie van het onderzoek luidt:

Conclusie ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging voor perceel G350

De bestemmingsplanwijziging is ter plaatse van perceel G350 (tijdens de uitvoering het veldwerk waren de perceelsgegevens nog niet voorhanden).



Afbeelding A. Groen gearceerd perceel G350 met de bestemmingsplanwijziging

In dit deel van het terrein is de voormalige olie-vetafscheider, de wasplaats en de voormalige werkplaats aanwezig. Zowel in het onderzoek van Bakker milieuadviezen als in dit uitgevoerde onderzoek zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen in grond- en grondwater.

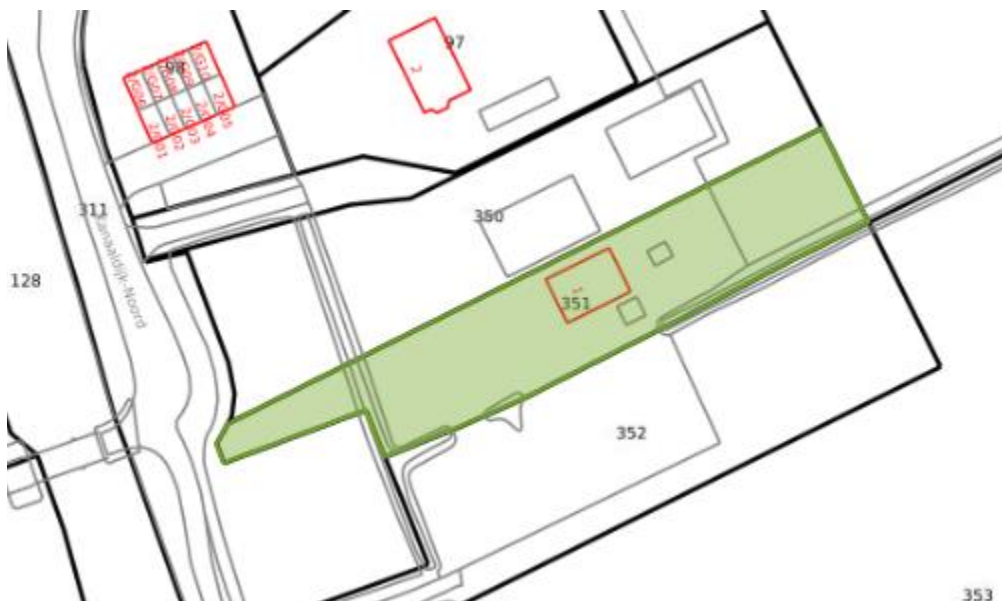
Gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen in grond en grondwater en de aangetroffen is de hypothese onverdacht niet geheel bevestigd. De onderzoeksresultaten zijn van die mate dat er geen aanleiding is voor nader bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de algemene bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplan wijziging.

Conclusie ten aanzien van perceel G351

Ter plaatse van perceel G351 wordt de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gewijzigd. Het feitelijk gebruik op dit deel van het bestemmingsplan wijzigt niet en hier zijn geen werkzaamheden voorzien. Er is nu sprake van een bedrijfswoning met tuin, na wijziging is er sprake van een burgerwoning met tuin (de huidige woning blijft gehandhaafd).





Afbeelding B. Groen gearceerd perceel G351

Zowel in het onderzoek van Bakker milieuvadvisen als in dit uitgevoerde onderzoek zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen in grond- en grondwater, uitgezonderd een sterke asbestverontreiniging >100mg/kg/ds.

Gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen in grond en grondwater en de sterke asbestverontreiniging is de hypothese onverdacht niet bevestigd.

De onderzoeksresultaten zijn van die mate dat er aanleiding is voor nader asbestbodemonderzoek om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen en of in hoeverre het asbest al met dit onderzoek verwijderd is.

De verontreiniging betreft een geval voor 1987. Aanbevolen wordt bij een toekomstige herinrichting van het terrein het asbest te verwijderen.

De conclusies van het onderzoek zijn dat voor het noordelijk plandeel er geen belemmeringen bestaan om de bestemming te wijzigen naar wonen. De conclusies voor het zuidelijk plandeel geven aan dat er aanleiding is om nader onderzoek uit te voeren naar asbest in de voormalig gedempte sloot. Aangezien er op dit deel van het terrein geen fysieke werkzaamheden zijn voorzien en het feitelijk gebruik hier niet wijzigt, wordt aanbevolen te volstaan met het uitvoeren van nader onderzoek en het verwijderen van asbest bij een toekomstige herinrichting. De resultaten van dit onderzoek zal aan het bestemmingsplan toegevoegd worden dan wel als separate bijlage meegenomen worden.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.



Tabel 2. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

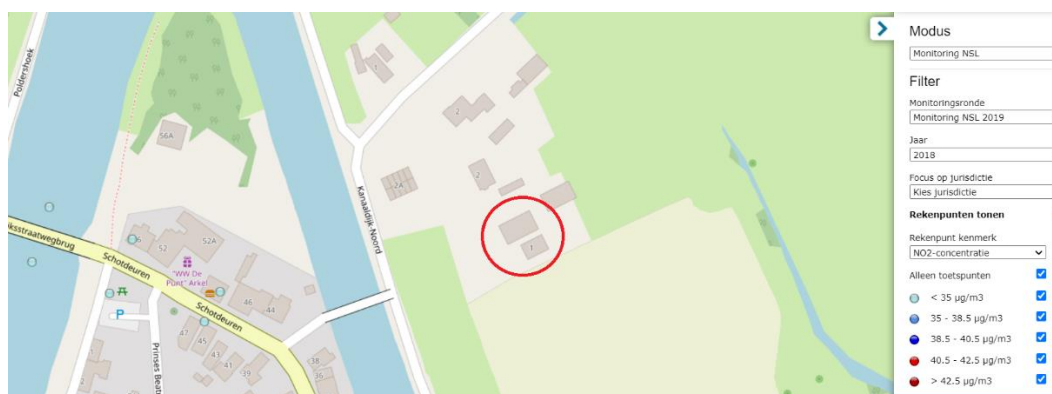
Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

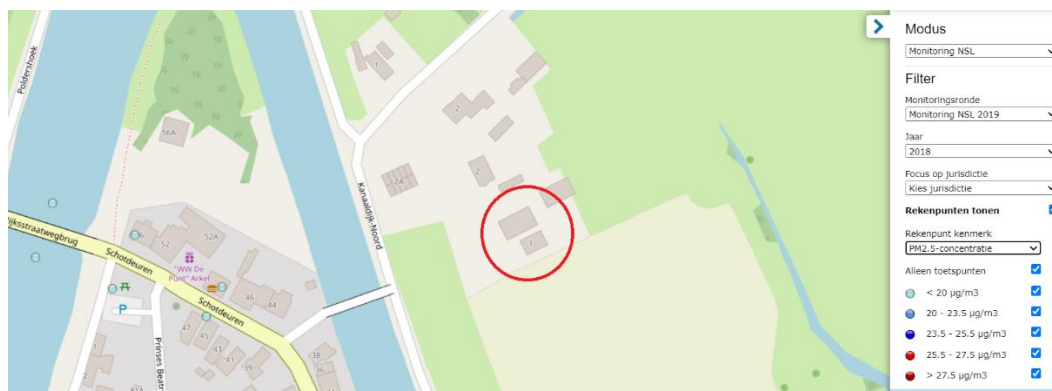
Planspecifiek

Een plan blijft in de regel onder het NIBM criterium waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². In het onderhavig plan is hiervan sprake. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.

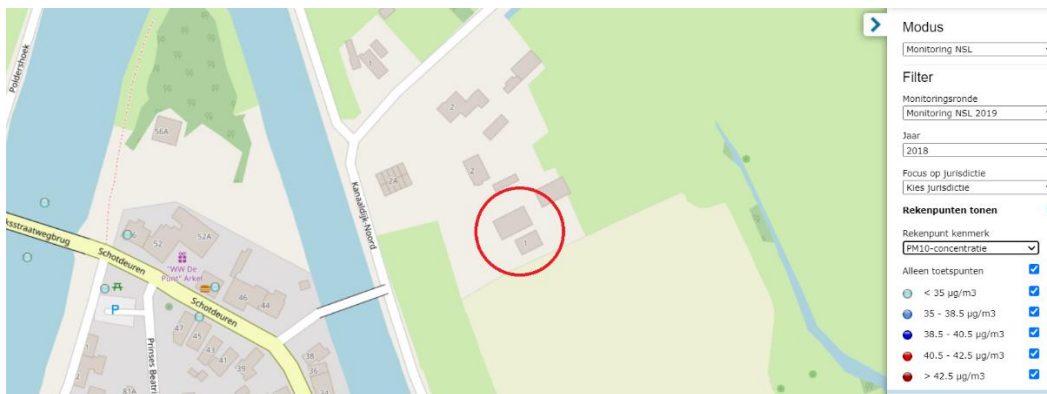


Figuur 9. NO₂ concentratie op nabijgelegen wegen. Wooneenheden binnen rode cirkel.



Figuur 10. PM_{2,5} concentratie op nabijgelegen wegen. Wooneenheden binnen rode cirkel.





Figuur 11. PM10 concentratie op nabijgelegen wegen. Wooneenheden binnen rode cirkel.

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord,



ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

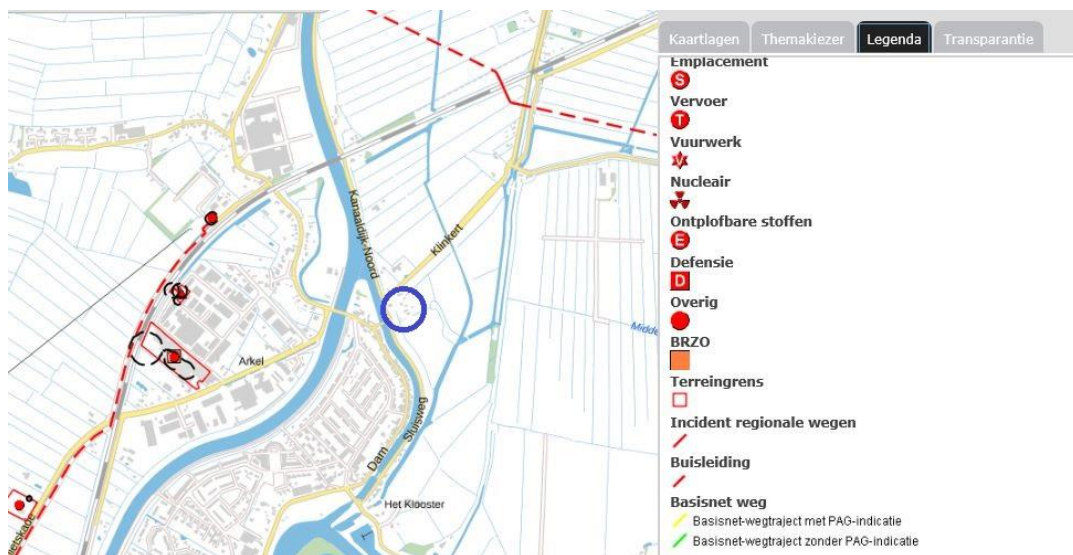
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Het plan betreft de ontwikkeling van een wooneenheid in bestaand woongebied. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Externe Veiligheidskaart van de provincie geraadpleegd.





Figuur 12. Uitsnede Externe Veiligheidskaart. Plangebied in blauwe cirkel.

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde rode lijn op de kaart betreft een gasleiding op een afstand van meer dan 700 meter. De plaatsgebonden risicocontouren lopen dan ook niet over het plangebied. Evenmin is een nader onderzoek in het kader van groepsrisico noodzakelijk. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

De locatie heeft de bestemming Archeologische waarde. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op deze gronden mag worden gebouwd mits dat de archeologische waarden worden vastgesteld en niet worden geschaad. Dit hoeft niet te worden aangetoond wanneer het bouwplan betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;



- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In voorliggend plan wordt de nieuw te bouwen woning binnen de contouren van de bestaande bedrijfshal gebouwd. Verder bedraagt het oppervlak van de nieuwe woning en de aanbouw van de bestaande woning minder dan 250 m².

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

4.9.1 Nationaal waterbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.



4.9.2 Regionaal waterbeleid

Waterschapsbeleid Rivierenland

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

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. 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.

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 watergang.

Planspecifiek

Het plan betreft de wijziging van het bouwvlak naar wonen en het toevoegen van een wooneenheid. Het plangebied valt onder het waterschap Rivierenland.

Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk worden voorkomen.

Waterkering

Het planperceel is niet gelegen in of nabij een waterkering. Het plan heeft geen gevolgen voor het onderhoud van de watergangen en waterkering.

Hemelwater en vuil water

Het afvalwater van de nieuwbouw zal op de bestaande riolering van Kanaaldijk-Noord 1 aangesloten worden. Het hemelwater zal geloosd worden op de nabijgelegen C-watergang. In de bestaande situatie wordt op deze watergang geloosd en functioneert dit goed. Het nieuwe verharde oppervlakte dat op deze watergang loost wordt niet groter dus er wordt geen knelpunt ten aanzien van het lozen van hemelwater op de C-watergang voorzien.

Toename verhard oppervlak

Het oppervlakte aan verharding zal als gevolg van het plan afnemen. De bestaande bedrijfshal van ca. 120 m² zal gesloopt worden en een deel van de bestaande verharding, ca. 150 m² zal verwijderd worden. De verharding dat blijft liggen wordt gebruikt als bestrating/terras bij de nieuwe woning.

De nieuwe levensloopbestendige woning heeft een grondoppervlakte van ca. 85 m² met een aanbouw van ca. 30 m². Bij de te behouden woning wordt een bestaande berging van ca. 10 m² vervangen door een aanbouw van 20 m². Op het voorterrein wordt een nieuwe ontsluiting geregeld door middel van een grindpad. Dit grindpad zal niet voorzien worden van een puingranulaat ondergrond, mede om infiltratie in de ondergrond goed mogelijk te maken. Het oppervlakte van de nieuwe ontsluiting bedraagt circa 150 m² en kan als halverharding voor 50% meegerekend worden.

Er zal derhalve $150 + 120 = 270$ m² aan verharding verwijderd worden en er wordt $ca. 85 + 30 + 10 + (150 \times 50\%) = 200$ m² aan verhard oppervlakte toegevoegd. Er is dan ook sprake van een afname in verharding van ca. 70 m²

Er is verder geen watercompensatie nodig. Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor voorliggend plan.



4.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

De parkeernorm voor vrijstaande woningen in het buitengebied in een niet stedelijke omgeving bedraagt, op basis van de normen van het Nota Parkeernormen Molenlanden 2020, minimaal 2,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers is. In totaal zijn 4,8 parkeerplaatsen nodig. Voor elke woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, dus in totaal 4 parkeerplaatsen. Daarnaast is bij elke woning op de oprit of op het voorterrein beneden aan de dijk meer dan voldoende ruimte voor de extra benodigde parkeerplaats die hoofdzakelijk door bezoekers gebruikt zal worden. In voorliggend plan wordt derhalve aan de normen van de Nota Parkeernormen Molenlanden voldaan.

De woningen en parkeergelegenheid is via de bestaande oprit vanaf de Kanaaldijk-Noord te bereiken. De parkeerdruk zal afnemen aangezien de bedrijfsbestemming met verkeersgeneratie beëindigd is en hiervoor in de plaats 1 woning met bijbehorende verkeersgeneratie komt.

Het aspect Verkeer en Parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Kanaaldijk Noord Arkel' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Buitengebied Giessenlanden' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 4

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 (Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg)

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Op voorliggend plan heeft de provincie gereageerd dat de molenbiotoop opgenomen moet worden in dit plan. Het waterschap heeft aangegeven dat de watercompensatieberekening verder uitgewerkt moet zijn. Beide opmerkingen zijn in het plan verwerkt.

6.2.2 (Verslag zienswijzen)

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 februari 2021 tot en met 8 april ter inzage liggen, waarbij gelegenheid geboden is voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Kanaaldijk Noord 1 te Arkel, Weel geluidadvies, Referentie: PLA.20.07, 6 juli 2020
2. Verkennend Ecologisch Onderzoek, Kanaaldijk Noord 1 te Arkel; Watersnip Advies; Referentie: 20A0034, april 2020;
3. Aeriusberekening Sloop schuur en bouw nieuwe woning, Plannen-makers, PM20004, 3 december 2020
4. Verkennend (asbest)bodemonderzoek Kanaaldijk-Noord 1 te Arkel, Adcim, Projectnummer: 20200220, 22-06-2020

