

Toelichting

Bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 18'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 18'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPoosteinde18WGD-VG01

Projectnummer:
851271

Planstatus

Datum:
29-07-2020

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4. Sectorale aspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	23
4.2 Watertoets	23
4.3 Geluidhinder	25
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	25
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Kabels en leidingen.....	27
4.8 Ecologie.....	27
4.9 Bodem	28
4.10 Archeologie.....	28
4.11 Duurzaamheid	29
5. Juridische planbeschrijving.....	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Systematiek van de regels	30
5.3 Bestemmingen	30
5.4 Aanduidingen	31
6. Verantwoording beleidskader.....	32



6.1	Inleiding	32
6.2	Provinciaal beleid	34
6.3	Regionaal beleid	38
6.4	Gemeentelijk beleid	40
6.5	Conclusie	43
7	Verantwoording sectorale aspecten	44
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	44
7.2	Watertoets	47
7.3	Geluidhinder	53
7.4	Luchtkwaliteit	54
7.5	Bedrijven en milieuhinder	56
7.6	Externe veiligheid	58
7.7	Kabels en leidingen	61
7.8	Ecologie	62
7.9	Bodem	66
7.10	Archeologie	67
7.11	Duurzaamheid	70

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Ontwerp Oosteinde 18 Wijngaarden	Van der Padt & Partners Architecten	27-18	3-12-2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20181004-9-18913	4-10-2018
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1378	28-11-2018
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/530/r	10-10-2018
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4803	13-12-2018



1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden betreft een voormalig autoreparatiebedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfsvoering is reeds beëindigd en verplaatst naar Alblasterdam. Een deel van de bedrijfspanden is reeds in gebruik genomen als ruitersportwinkel met bijbehorende opslag, een ander deel van de bedrijfspanden is in gebruik ten behoeve van hobbymatige activiteiten. De initiatiefnemer is voornemens om het huidige gebruik van het bedrijfsgebouw als ruitersportwinkel met bijbehorende opslag en showroom juridisch-planologisch te verankeren. Daarnaast zal middels het plan een nieuwe burgerwoning op het perceel gerealiseerd worden.

Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden valt binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op een bedrijfsbestemming zijn burgerwoningen niet toegestaan. Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.

Op 20 februari 2018 is een principeverzoek voor het onderhavige plan ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard. Op 6 september 2018 heeft de gemeente in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan.

1.1.2 Plangebied

Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden is gelegen in de lintbebouwing langs het Oosteinde, ten oosten van de dorpskern Wijngaarden. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door het Oosteinde. Het plangebied wordt ten noorden, oosten en westen omsloten door watergangen. Achter de watergangen, aan de oost- en westzijde zijn woonbestemmingen gelegen en aan de noordzijde is het open slagenlandschap gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend als WGD00 – A – 593 en 594.





Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het plangebied betreft een voormalige autoreparatiebedrijf. Het autoreparatiebedrijf is verplaatst naar Alblasterdam. In de bedrijfsopstallen op het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden is thans een ruitersportwinkel gevestigd. Ondanks dat de ruitersportwinkel juridisch-planologisch al is toegestaan, is de initiatiefnemer voornemens om de juridisch-planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemming te beperken door de oppervlak van de bedrijfsbestemming aanzienlijk te verkleinen en uitsluitend bedrijven uit de milieucategorie 1 toe te staan. Hiermee voorziet het plan in een verbetering van het woon- en leefklimaat. Om in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien wordt op de achterzijde van het perceel de buitenopslag (en gedeeltelijke verharding) verwijderd en de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden'. Op de voorzijde van het perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd en de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het huidige bedrijfsgebouw zal worden gerenoveerd en worden omgezet naar een burgerwoning. De te realiseren woning en de te verbouwen woning worden op een stedenbouwkundig en landschappelijk passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast. De bebouwing krijgt een karakteristieke landelijke uitstraling in het lint. Het onderhavige plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. Het plan is daarmee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

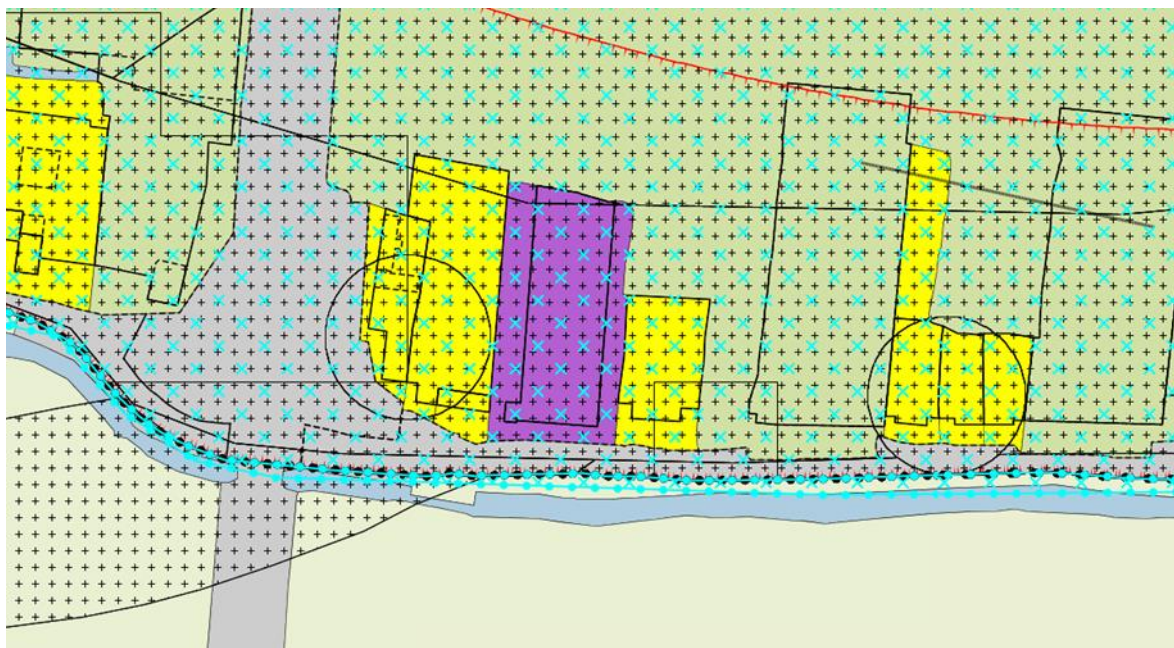
- Bedrijf.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Maatvoering maximum goothoogte (m): 4;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gesplitst in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4';
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zone - ...' worden gewijzigd in 'wetgevingszone - ...'.

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’, het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart van onderhavig plangebied.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige juridisch-planologische mogelijkheden op de bedrijfsbestemming beperkt, wordt een ruitersportwinkel toegestaan en kan hiernaast een extra vrijstaande woning worden gerealiseerd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het voorstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.



1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.



2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De geschiedenis van het dorp Wijngaarden gaat terug tot voor het jaar 1283. Uit bronnen blijkt dat in het jaar 1283 graaf Floris V in een open brief heeft verklaard dat Wijngaarden en Ruijbroek een oude en vrije heerlijkheid is en moest blijven. Iedereen uit het land en de steden van graaf Floris V die een misdaad hadden begaan waren vrij zich in Wijngaarden op te houden. Tussen 1421 en 1860 is de heerlijkheid meerdere malen van eigenaar veranderd. Door de tijd heen is de naam Ruijbroek, het oostelijke gedeelte van Wijngaarden dat nu bekend staat als het Oosteinde, langzaam komen te vervallen. Aan het Oosteinde van Wijngaarden in het Kraaienbos bevindt zich het galgenveld. Op deze plaats werden in het verleden misdadigers opgehangen.

Het dorp Wijngaarden betreft een langgerekt dorp (oost-west). Wijngaarden is het laagst gelegen dorp in de Alblasserwaard. Het dorp was in het verleden uitsluitend bereikbaar vanuit Sliedrecht via de Tolsteeg en vanuit Bleskensgraaf via de Wijngaardsesteeg. Voor de ruilverkaveling was het Oosteinde een doodlopende weg. Het Oosteinde werd ontsloten middels de aanleg van de Zwijnkade. Via de Zwijnkade ontstond een verbinding met Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Na de ruilverkaveling werd aan het Westeinde het Alblasserbos aangelegd. Het dorp Wijngaarden heeft een agrarisch verleden wat blijkt uit de vele oude boerderijen, onder anderen langs het Oosteinde en het Westeinde.

Het onderhavige plangebied, het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden, is gelegen in het buitengebied aan de oostzijde van het dorp Wijngaarden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het ruilverkavelingslint langs het Oosteinde. De lintbebouwing langs het Oosteinde kenmerkt zich door afwisseling van klassieke (woon)boerderijen en (vervangende) vrijstaande nieuwbouwwoningen met daartussen brede doorzichten. Ten noorden en ten zuiden van de lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door de langgerekte slagenverkaveling omringd door sloten en weteningen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden betreft een voormalig autoreparatiebedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten van het autoreparatiebedrijf op locatie zijn reeds beëindigd en verplaatst naar Alblisserdam. Een deel van de bedrijfspanden is reeds in gebruik genomen als ruitersportwinkel met bijbehorende opslag, een ander deel van de bedrijfspanden is in gebruik ten behoeve van hobbymatige activiteiten. In de huidige situatie bevindt zich aan de achterzijde van het perceel (achter de bedrijfspanden) enkele bebouwing en buitenopslag.





Afbeelding 3: Vooraanzicht woning Oosteinde 18 te Wijngaarden



Afbeelding 4: Vooraanzicht en huidige situatie perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden

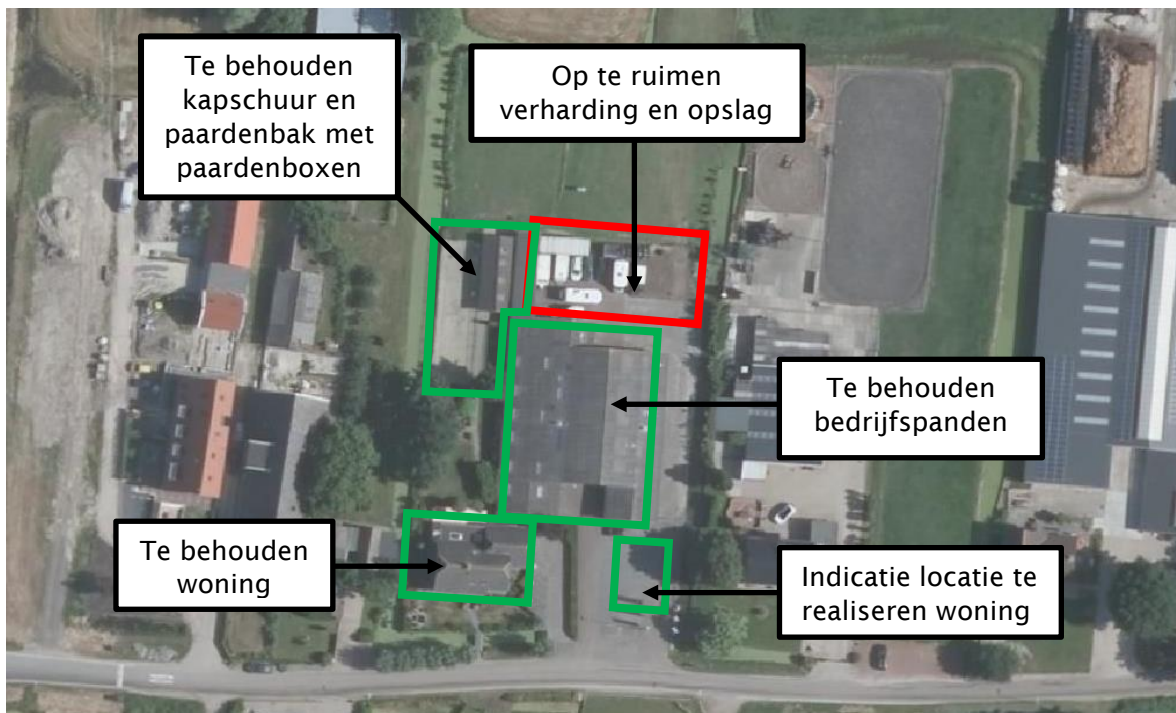
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden betreft een voormalig autoreparatiebedrijf met een bedrijfswoning. De bedrijfsvoering op locatie is reeds beëindigd en verplaatst naar Alblasserdam. Een deel van de bedrijfspanden is reeds in gebruik genomen als ruitersportwinkel met bijbehorende opslag, een ander deel van de bedrijfspanden is in gebruik ten behoeve van hobbymatige activiteiten in de vorm van het stallen van auto's. De initiatiefnemer is voornemens om het huidige gebruik van het bedrijfsgebouw als ruitersportwinkel met bijbehorende opslag en showroom te behouden en juridisch-planologisch te verankeren. Daarnaast zal middels het plan een nieuwe burgerwoning op het perceel gerealiseerd worden en blijft de huidige carport, paardenbak en paardenboxen behouden.

De initiatiefnemer wil verder de planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemming beperken door de bestemming zelf aanzienlijk te verkleinen en uitsluitend bedrijven uit de milieucategorie 1 toe te staan en hierdoor bedrijven uit een hogere milieucategorie uit te sluiten. Verder gaat de initiatiefnemer de opslag achter het bedrijfsgebouw opruimen om aansluiting te zoeken met het

achtergelegen polderlandschap en zo een ruimtelijke kwalitatieve verbetering te realiseren. Aan de oostzijde van het perceel zal een landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen open slagenlandschap juridisch-planologisch verankerd worden door een 5 meter brede strook te bestemmen met 'Groen'. Tevens zal aan de achterzijde van het perceel een 5 meter brede strook groenbestemming opgenomen worden. Verder worden de huidige bedrijfspanden en de bestaande woning gerenoveerd waarmee deze gebouwen een landelijke uitstraling krijgen en zo aansluiten op de karakteristieken van het lint. Ter compensatie wil de initiatiefnemer op het voorerf een extra burgerwoning realiseren. Om de realisatie van een tweede burgerwoning mogelijk te maken wordt een deel van de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar 'Wonen'.



Afbeelding 5: Beoogde ruimtelijke ingrepen



Afbeelding 6: Vooraanzicht nieuwe situatie



Afbeelding 7: Ontwerp nieuwe burgerwoning

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

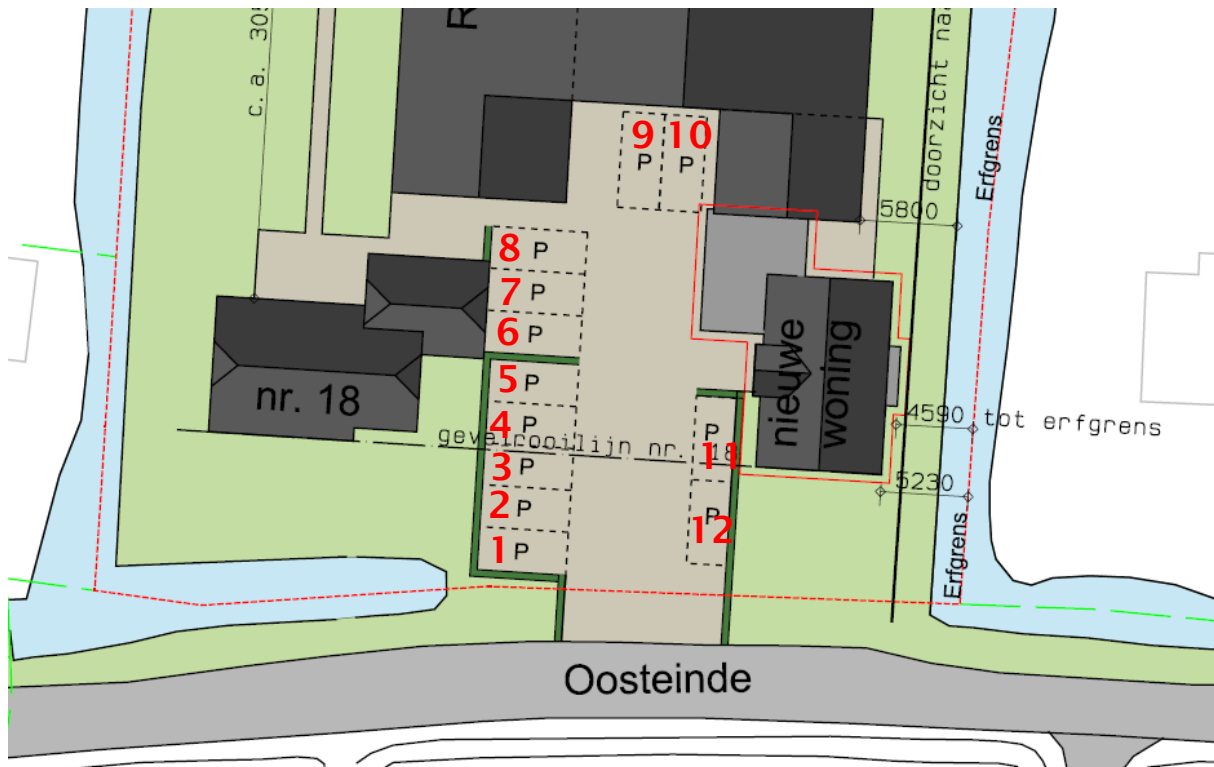
Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden wordt thans ontsloten aan de zuidzijde middels een brede in- en uitrit op het Oosteinde. In de nieuwe situatie wordt deze brede in- en uitrit gewijzigd naar twee smallere in- en uitritten ten behoeve van de twee woningen.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het 'buitengebied' in een 'niet stedelijk' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de twee woningen betekent dit een parkeerbehoefte van 4,8 parkeerplaatsen.

Voor een ruitersportwinkel is in de CROW-publicatie 381 geen specifieke parkeernorm vastgelegd. Een ruitersportwinkel kan voor wat betreft de parkeerbehoefte vergeleken worden met een woonwinkel. Voor een woonwinkel gaat de CROW uit van een gemiddelde parkeerbehoefte in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande dat de ruitersportwinkel 300 m² groot is, wordt er uitgegaan van een parkeerbehoefte van 6,0 parkeerplaatsen.

Per saldo geldt voor het onderhavige plan een parkeerbehoefte van 10,8 parkeerplaatsen. Middels het onderhavige plan worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor gesteld kan worden dat het plan voldoet aan de parkeerbehoeftekencijfers uit de CROW-publicatie 381.



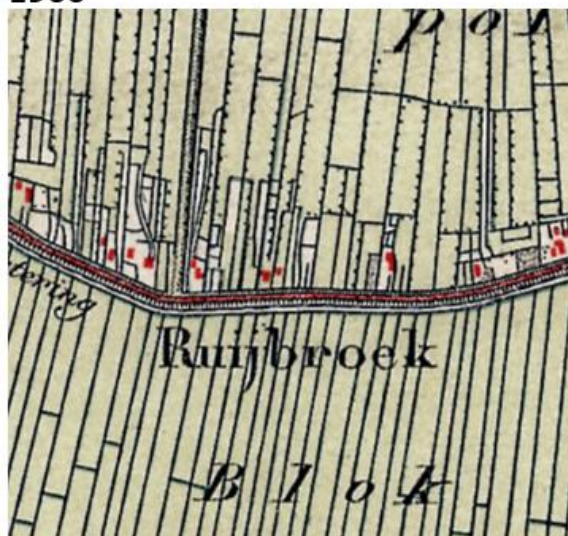
Afbeelding 8: Toekomstige parkeersituatie

2.2.3 Landschappelijke inpassing/Molenwaards Kookboek

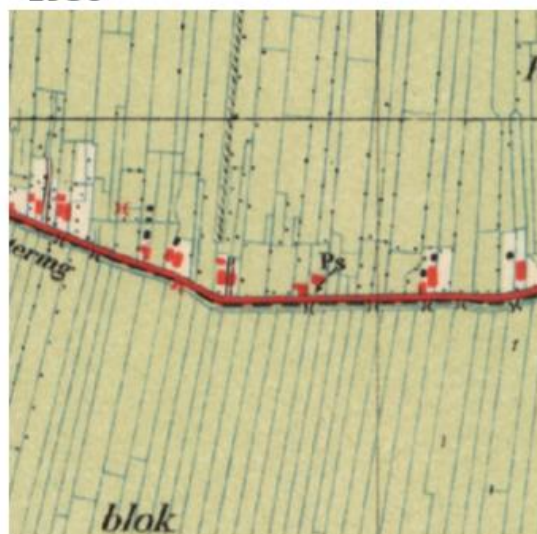
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de initiatiefnemer voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten en de te behouden woning, bedrijfspanden en de nieuwe woning op een passende en verantwoorde wijze in het landschap in te passen. Door Van der Padt & Partners Architecten is een landschappelijke inpassingsplan en tekeningen opgesteld bij de nieuwe situatie. Bij de uitwerking van het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de voormalige gemeente Molenwaard, het 'Molenwaard Kookboek' en 'Structuurvisie Graafstroom'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het onderhavige plan kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'.

Geschiedenis

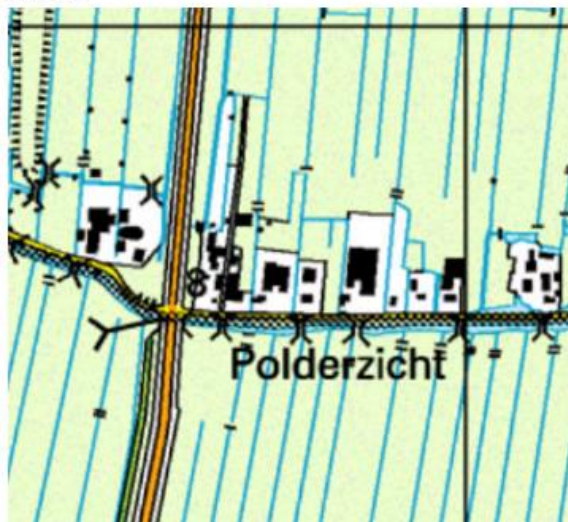
1900



1950



2000



2017



In het jaar 1900 is de cultuurhistorische lintbebouwing al te zien. Alle boerderijen zijn aan de noordzijde van het Oosteinde gebouwd. Kenmerkend voor de cultuurhistorische lintbebouwing zijn de brede landschappelijke doorzichten naar en het open slagenlandschap. Vijftig jaar later lijkt het erop dat er aan Oosteinde niet veel is veranderd wat betreft de bebouwing en of het slagenlandschap. In het jaar 2000 is er veel veranderd ten opzichte van 1950. Wat opvalt is de komst van de N482 parallel aan het slagenlandschap en de bebouwing die in dichtheid is toegenomen door de schaalvergroting in de agrarische sector. In 2017 is er ten opzichten van 17 jaar eerder bijna niet veel veranderd, hier en daar is er wat extra bebouwing bijgekomen. De bebouwing is nog steeds enkel aan de Noordzijde van Oosteinde gelegen.

Kenmerken omgeving en lint

Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten oosten van de kern Wijngaarden. Kenmerkend voor het landschap zijn de lange slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en

ontginningsassen gelegen. Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder Oosteinde, gelegen. Langs deze smalle polderweg is door de tijd een langgerekt lint van gemengde bebouwing ontstaan met daartussen afwisselend brede en smalle landschappelijke doorzichten. De lintbebouwing is alleen gelegen aan de noordzijde van Oosteinde en kenmerkt zich door een afwisseling van klassieke boerderijen en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

De nokrichting van de grotere agrarische bebouwing zijn hoofdzakelijk haaks op de weg gelegen. De nokrichting van de vervangende nieuwbouwwoningen zijn hiernaast ook parallel aan de weg gelegen. Kenmerkend voor het cultuurhistorische lint zijn de landschappelijke doorzichten naar het achtergelegen slagenlandschap.



Afbeelding 9: Kenmerken omgeving en lint

Kenmerken erf

Op het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden zijn thans een woning en bedrijfspanden gelegen. De bedrijfspanden zijn achter de woning en parkeergelegenheden gelegen. Het perceel wordt omsloten door aan elke zijde sloten en hier en daar wat erfbeplanting. Langs het perceel zijn doorzichten naar het achtergelegen slagenlandschap aanwezig.



Afbeelding 10: Vooraanzicht woning Oosteinde 18 te Wijngaarden



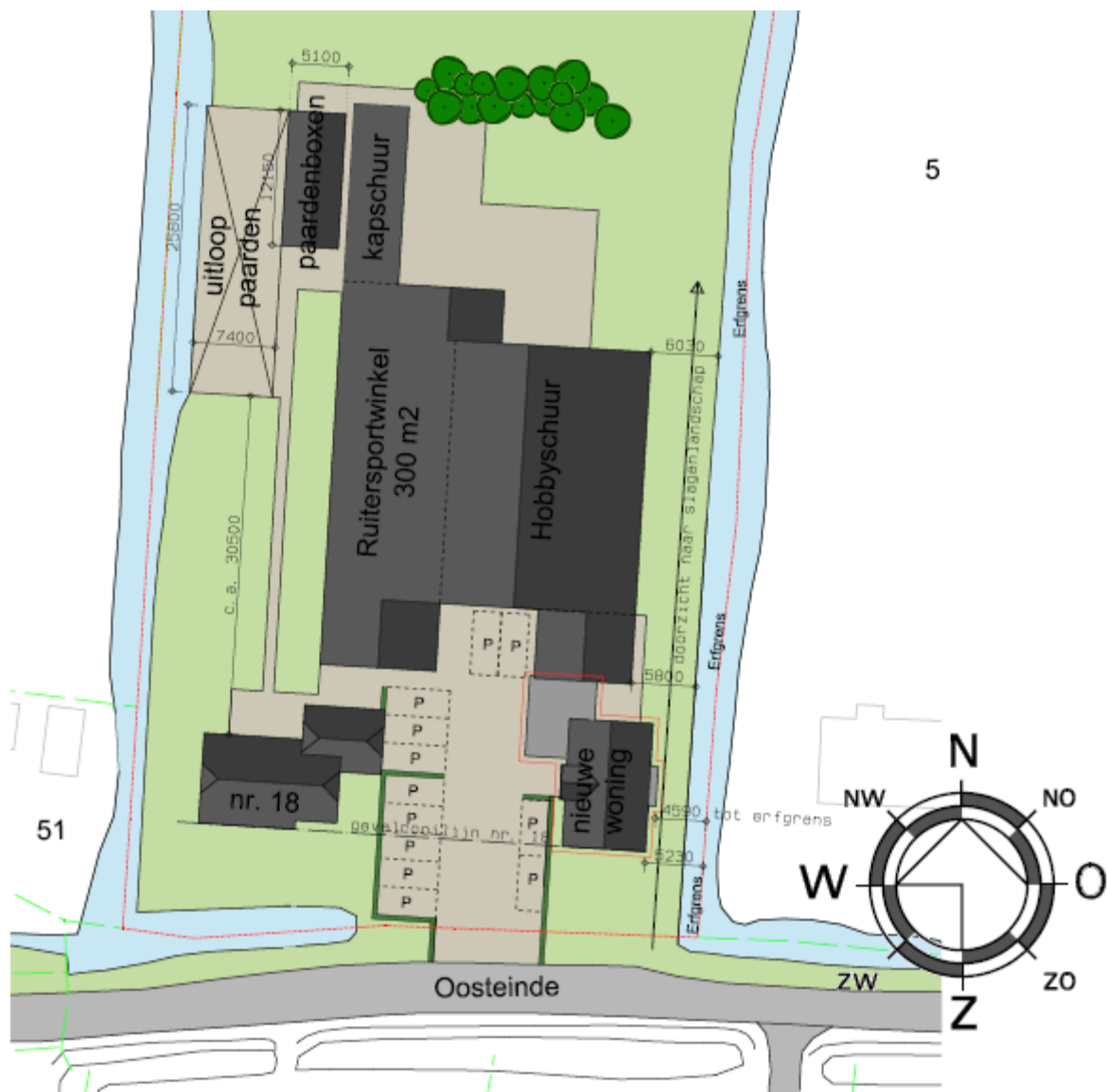
Afbeelding 11: Aanzicht en huidige situatie perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden

Ontwerpuitgangspunten

- Behouden/versterken van het cultuurhistorische karakter van het lint;
- Behouden/versterken aanwezige slotenpatroon;
- Behouden/versterken aanwezige landschappelijke doorzichten;
- Nieuwe woning op een passende wijze landschappelijk inpassen op dezelfde rooilijn als de bestaande woning;
- De huidige woning en de te behouden bedrijfspanden op een passende wijze landschappelijk en karakteristiek inpassen in het rustig ogende landschap;
- Het achtererf en de nieuwe bebouwing op een passende en verantwoorde wijze groen inpassen en inrichten middels streekeigen erfbeplanting waarmee het zicht op de bebouwing wordt beperkt. De overgang van het erf naar het open polderlandschap wordt hiermee tevens verzacht;
- Aansluiten op het karakter van het lint qua kleur, materiaal, vorm en detaillering.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerputgangspunten is door Van der Padt & Partners Architecten uit Giessenburg een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om de bestaande kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. De bestaande slagenverkaveling en de omliggende sloten blijven gehandhaafd. De nieuwe woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast middels streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan het inplanten van streekeigen knotwilgen langs de watergangen en het realiseren van hagen. De nieuwe woning zal op dezelfde voorgevellijn als de bestaande woning en haaks op de weg gerealiseerd worden. De bedrijfspanden zullen een rustig karakter van een hobbymatige schuur krijgen. Op de achterzijde van het erf wordt de bebouwing en (gedeeltelijk) verharding weggehaald en wordt een rustige en zachte overgang richting het open slagenlandschap gerealiseerd door het aanbrengen van een houtwal met elzen/wilgen. Het parkeren wordt slim in het tuinontwerp geïntegreerd teneinde het parkeren aan het zicht vanaf het Oosteinde te onttrekken



Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan



Afbeelding 13: Vooraanzicht nieuwe situatie



Afbeelding 14: Ontwerp nieuwe landelijke woning

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één extra wooneenheid. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de contouren van de ‘bebouwde ruimte’. Binnen het gebied ‘bebouwde ruimte’ (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan zorgt voor een verdere verdichting middels het realiseren van een woning. Tevens wordt het woon- en leefklimaat juridisch-planologisch verbeterd door het uitsluiten van bedrijven uit milieucategorie 2 op het perceel Oosteinde 18.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Om in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien wordt op de achterzijde van het perceel de buitenopslag (en gedeeltelijke verharding) verwijderd en de bestemming gewijzigd in ‘Agrarisch met waarden’ en ‘Groen’. Op de voorzijde van het perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd en de bestemming



gewijzigd naar 'Wonen'. Het huidige bedrijfsgebouw zal worden gerenoveerd en worden omgezet naar een burgerwoning. De te realiseren woning en de te verbouwen woning worden op een stedenbouwkundig en landschappelijk passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast. De bebouwing krijgt een karakteristieke landelijke uitstraling in het lint. Het onderhavige plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart. Het plan sluit aan bij de karakteristieken van het lint langs het Oosteinde.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'Open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuur- historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De bebouwing en verharding op de achterzijde van het perceel (en een gedeelte van het voorerf) wordt verwijderd, het perceel wordt groen ingepast waarmee een rustige en zachte overgang richting het achtergelegen open polderlandschap wordt gecreëerd. De nieuwe woning en het bedrijfsgebouw zal op een passende wijze worden vormgegeven en het perceel zal landschappelijk worden ingericht. Het onderhavige plan draagt hiermee in het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, bij aan het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Wijngaarden is in de regionale woonvisie benoemd als landelijk wonen (verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen). De landelijke dorpen weten hun vitaliteit te behouden door overal – op maat – te investeren in woonkwaliteit. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is het van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat slechts uit het toevoegen van één woning voor eigen gebruik bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Met name omdat in de kern Wijngaarden jarenlang weinig woningbouw heeft plaatsgevonden, is een nieuwe woning passend. Doordat de woning voor het eigen gebruik wordt gerealiseerd, concurreert de woning niet met overige woningbouwprojecten. Het plan is conform de afspraken afgestemd in de regio.



3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan past binnen de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom, de Toekomstvisie Molenwaard en het MeerjarenPerspectief Wonen. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 6.4.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van gronden met de bestemming bedrijf zijn burgerwoningen niet toegestaan. Om het beoogde plan mogelijk te maken dient de bedrijfsbestemming deels te worden gewijzigd naar 'Wonen'.



4. Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk komen de sectorale aspecten aan bod. Hierin zijn per paragraaf de milieuaspecten kort verantwoord. Voor een uitgebreidere toelichting op de milieuaspecten wordt doorverwezen naar hoofdstuk 7.

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1. Milieueffectrapportage			
4.2 Watertoets			
4.3 Geluid	Ja		
4.4 Luchtkwaliteit			
4.5 Bedrijf-milieuhinder			
4.6 Externe veiligheid			
4.7 Kabels en leidingen			
4.8 Ecologie	Ja		
4.9 Bodem			Voorwaarde vergunning
4.10 Archeologie			
4.11 Duurzaamheid			

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productie-werkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat 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. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Wijngaarden, Oosteinde 18’.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181004-9-18913). Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW009. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,12 meter NAP en een winterpeil van -2,22 meter 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.

Watergangen

Binnen het plangebied, dan wel in de direct omgeving, bevinden zich een vijftal watergangen. Een A-watergang en vier C-watergangen. Het plangebied is ver genoeg buiten de beschermingszone van de A-watergang gelegen. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan de huidige watergangen en vinden de bouw- en sloopwerkzaamheden buiten de beschermingszones van enig watergang plaats. Hiervoor is het aanvragen van een watervergunning dus niet noodzakelijk.



Waterberging en compensatie

In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Middels het plan wordt het vuilwaterriool omgelegd, zodat het bijgebouw van de nieuwe woning op de locatie gebouwd kan worden waar thans het vuilwaterriool loopt. Voor het omleggen van de leiding dient contact opgenomen te worden met de gemeente Molenlanden. De nieuwe vrijstaande woning zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Afstromend hemelwater van terreinverhardingen van het bedrijf mag niet (altijd) rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd en dient bij voorkeur af te stromen via een berm of een bodempassage, zodat het water eerst wordt gezuiverd. Te zijner tijd zal bij de watervergunning worden bekeken of aanvullende maatregelen voor zuivering nodig zijn voor wat betreft de ruitersportwinkel/bedrijf. Voor wat betreft de nieuwbouwwoning wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Indien deze materialen toch worden toegepast, mag het dakwater niet rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Voor de waterkwaliteit is dan een zuiverende voorziening zoals een bodempassage vereist. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel.

Middels het plan wordt het vuilwaterriool omgelegd, zodat het bijgebouw van de nieuwe woning op de locatie gebouwd kan worden waar thans het vuilwaterriool loopt. Met de omlegging wordt rekening gehouden met een vrije onderhoudszone van 3 meter en wordt er een pompput aangelegd. Voor het omleggen van de leiding dient contact opgenomen te worden met de gemeente Molenlanden. De nieuwe vrijstaande woning zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Ten behoeve van de te realiseren vrijstaande woning en deze kadastraal een eigen nummer zal krijgen wordt de huidige in- en uitrit gesplitst in twee in- en uitritten, zodat elk kadastraal nummer een eigen in- en uitrit heeft op het Oosteinde. Voor het aanpassen van de in- en uitrit dient een watervergunning aangevraagd te worden.



Het Oosteinde betreft een 15T-zone, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over de Oosteinde te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenlanden.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Geluidhinder

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van een vrijstaande burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Provinciale weg N482 en het Oosteinde het hoogste respectievelijk 47 en 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*
- Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de woningen hoeft geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder (vanwege industrie, spoorwegen en wegverkeer) geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één wooneenheid en een ruitersportwinkel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies en de eventuele aantasting van het woon- en leefklimaat



van milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Naar aanleiding van de toetsing kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) en de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van circa 672 meter een aardgasleiding (NEN 3650-leiding) van Gasunie Transport Services gelegen. Op basis van incidentscenario's wordt het aandachtsgebied bepaald. Voor een hoge druk aardgasleiding is volgens het Scenarioboek Externe Veiligheid uitsluitend een fakkelbrandscenario relevant. Voor een hoge druk aardgasleiding met een diameter van 48 inch en een druk van 66 bar is een aandachtsgebied vastgesteld van 580 meter. Gesteld kan worden dat het plangebied buiten het aandachtsgebied is gelegen en daardoor een verdere beschrijving van het risico achterwege gelaten kan worden.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorwegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Wel is een vuilwaterriool aanwezig. Deze zal worden verlegd, teneinde het onderhavige plan uit te kunnen voeren. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.8 Ecologie

Onderzoek

Het plan voorziet onder andere in het slopen van een deel van het bedrijfspand en de realisatie van een woning. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. Ten aanzien van rugstreeppad dient het plangebied ongeschikt en/of ontoegankelijk te worden gehouden gedurende de werkzaamheden.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,4km is het Natura2000-gebied Biesbosch gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van 1,3km tot een Ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van de woning en de schuur en de realisatie van een vrijstaande woning, wat ten opzichte van de huidige situatie niet leidt tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal met hogere isolatiewaarden en hoogrenderende stookinstallaties een relatief lage stikstofuitstoot hebben. Ten opzichte van de huidige situatie wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een afname in stikstofemissie op het perceel. Gedurende de werkzaamheden kan er een beperkte en tijdelijke toename in stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen (het 'projecteffect'). Gezien de verwachte afname in stikstofemissie, het beperkte projecteffect en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (3,4 km) worden geen enkele negatieve gevolgen voor relevante Natura 2000-gebieden verwacht. Derhalve kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland is externe werking geen toetsingskader.



Stikstofdepositie

Ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege de realisatie van de nieuwe woning (welke gasloos wordt gerealiseerd) kan worden gesteld dat het plan zeer kleinschalig is, de afstand tot een Natura2000-gebied te groot is en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het plangebied is op een afstand gelegen van 3,4 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Biesbosch'. Een stikstofonderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen mits de voorzorgsmaatregelen genomen worden. Vanwege de kleinschaligheid van het plan en de grote afstand tot Natura2000-gebieden worden geen negatieve gevolgen voor relevante Natura2000-gebieden verwacht en kan derhalve een passende beoordeling van stikstofdepositie achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen mits de voorzorgsmaatregelen genomen worden. Vanwege de verwachte afname in stikstofemissie, het beperkte projecteffect en de grote afstand tot Natura2000-gebieden worden geen negatieve gevolgen voor relevante Natura2000-gebieden verwacht en kan derhalve een passende beoordeling van stikstofdepositie achterwege blijven.

4.9 Bodem

Middels het onderhavige plan wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen zal een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek als voorwaarde opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Conclusie

Een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden uitgevoerd. Het bodem- en asbestbodemonderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.10 Archeologie

Het onderhavige plan voorziet op deze locatie in bodemingrepen groter dan 100 m², waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend onderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'



Conclusie

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

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie en zullen onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing wordt de nieuwe woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouwweisen) en gasloos gerealiseerd.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 18' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld met een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 18' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige 'Wijngaarden, Oosteinde 18' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 10 januari 2010, 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening', vastgesteld op 15 september 2015, en het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 18' bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met Waarden

Op het achterste gedeelte van het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Bedrijf

Ter plaatse van het gedeelte van de bedrijfspanden die als ruitersportwinkel wordt gebruikt behoudt de bestemming 'Bedrijf', maar wordt de aanduiding specifieke vorm van bedrijf gewijzigd van 'autoreparatiebedrijf' (cat. 2.0) naar 'ruitersportwinkel' (cat. 1.0). De bedrijfsbestemming zal tevens gehandhaafd blijven ter plaatse van de paardenbak.

Groen

Ten behoeve van het juridisch-planologisch vastleggen van het landschappelijk doorzicht aan de oostzijde van het plangebied en ten behoeve van het begrenzen van het perceel tot de polder wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd.



Wonen

Ter plaatse van de nieuwe woning en de hobbyruimte wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Waarde – Archeologie 2 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – paardenbak;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – ruitersportwinkel;
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 1;
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 4';
- Maatvoering 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m): 3,0, 6,87'.



6. Verantwoording beleidskader

6.1 Inleiding

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

6.1.2 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, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk



waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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 in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: ‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Middels jurisprudentie is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ verder gedefinieerd:

‘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’

In het onderhavige plan voorziet in het toevoegen van één extra wooneenheid op het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. 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.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan zorgt voor een verdere verdichting middels het realiseren van een woning. Tevens wordt het woon- en leefklimaat juridisch-planologisch verbeterd door het uitsluiten van bedrijven uit milieucategorie 2 op het perceel Oosteinde 18.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke



ordering: 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 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Om in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien wordt op de achterzijde van het perceel de buitenopslag (en gedeeltelijke verharding) verwijderd en de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden' en 'Groen'. Op de voorzijde van het perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd en de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het huidige bedrijfsgebouw zal worden gerenoveerd en worden omgezet naar een burgerwoning. De te realiseren woning en de te verbouwen woning worden op een stedenbouwkundig en landschappelijk passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast. De bebouwing krijgt een karakteristieke landelijke uitstraling in het lint. Het onderhavige plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied 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 veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap 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 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 onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschappelijk beplantingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening 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 Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). 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 onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart. Het plan sluit aan bij de karakteristieken van het lint langs het Oosteinde.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame ontwikkeling’ is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (paragraaf 6.1.3).



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en hiermee 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, bedrijven-terreinen, 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. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Een deel van de bebouwing en verharding op de achterzijde van het perceel (en een gedeelte van het voorerf) wordt verwijderd en het perceel wordt groen ingepast, waarmee een rustige en zachte overgang richting het achtergelegen open polderlandschap wordt gecreëerd. De nieuwe woning en het bedrijfsgebouw zal op een passende wijze worden vormgegeven en het perceel zal landschappelijk worden ingericht. Het onderhavige plan draagt hiermee in het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, bij aan het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 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. 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.

Wijngaarden is in de regionale woonvisie benoemd als landelijk wonen (verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen). De landelijke dorpen



weten hun vitaliteit te behouden door overal – op maat – te investeren in woonkwaliteit. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is het van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat slechts uit het toevoegen van één woning voor eigen gebruik bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Met name omdat in de kern Wijngaarden jarenlang weinig woningbouw heeft plaatsgevonden, is een nieuwe woning passend. Doordat de woning voor het eigen gebruik wordt gerealiseerd, concurreert de woning niet met overige woningbouwprojecten. Het plan is conform de afspraken afgestemd in de regio.



6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de ‘Structuurvisie Graafstroom’ vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst ‘prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte’. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorische waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen ontstaat, net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouw-taakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling in het lint langs het Oosteinde te Wijngaarden, bestaande uit een functiewijziging van een bedrijfs-woning naar een burgerwoning en het realiseren van een extra burgerwoning. De te realiseren woning wordt op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast middels streekeigen erfbepanting. Ook zal de verbouwing van de huidige bedrijfspanden zorgen voor een ruimtelijk kwalitatieve verbetering door de panden het karakter van een landelijke schuur te geven en aan te laten sluiten op de karakteristieken van het bebouwingslint. Het karakteristieke landschap wordt hiermee versterkt. Samen met het behoud van de ruitersportwinkel voorziet het plan tenslotte in het behouden en versterken van het afwisselende karakter van het gebied door kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw af te laten wisselen in het lint. De karakteristieken van het lint blijven middels het plan behouden en daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendig wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.



Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één wooneenheid. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en doorstroming in de gemeente Molenlanden.

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Middels het onderhavige plan wordt één woning toegevoegd op het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden. De woning is voor het eigen gebruik, in de bestaande woning komt de dochter van de initiatiefnemer te wonen welke tevens de bedrijfsvoering van de ruitersportwinkel op haar zal nemen. Hierdoor ontstaat er tevens een toekomstige mantelzorgsituatie. Verder heeft in de kern Wijngaarden de afgelopen jaren weinig woningbouw plaatsgevonden. Door een tweede woning te realiseren wordt op de woningbehoefte ingespeeld. Tevens worden in Wijngaarden thans geen woningen te koop aangeboden. Nieuwbouw is dan de enige optie. Het plan is in overeenstemming met het MPW.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Maatvoering maximum goothoogte (m): 4.





Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt gesplitst in 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zone - ...' worden gewijzigd in 'wetgevingszone - ...'.

6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart van onderhavig plangebied.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van gronden met de bestemming bedrijf zijn burgerwoningen niet toegestaan. Om het beoogde plan mogelijk te maken dient de bedrijfsbestemming deels te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen;
- Het onderhavige plan betreft op basis van jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- De extra woning wordt regionaal gemeld en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.



7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van de bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of een m.e.r.- (beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De plan-ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het betreft enkel de functiewijziging van het autoschadeherstelbedrijf naar een ruitersportwinkel en het realiseren van een vrijstaande burgerwoning. Er kan hiermee worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft hiermee een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten.



Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan voorziet in het wijzigen van de functie van het perceel van een autoschadeherstelbedrijf naar een ruitersportwinkel. Tevens zal het onderhavige plan zorgen voor het beperken van de planologische mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming en wordt het realiseren van een extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Er zullen geen productiewerkzaamheden plaatsvinden. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk en winkelaafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en de ruitersportwinkel zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,4km is het Natura2000-gebied Biesbosch gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van 1,3km tot een Ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 16: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Kenmerken en potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende paragrafen zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige effecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtname van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat 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. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 18'.

7.2 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland 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 het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

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 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 boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijvoorbeeld 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.

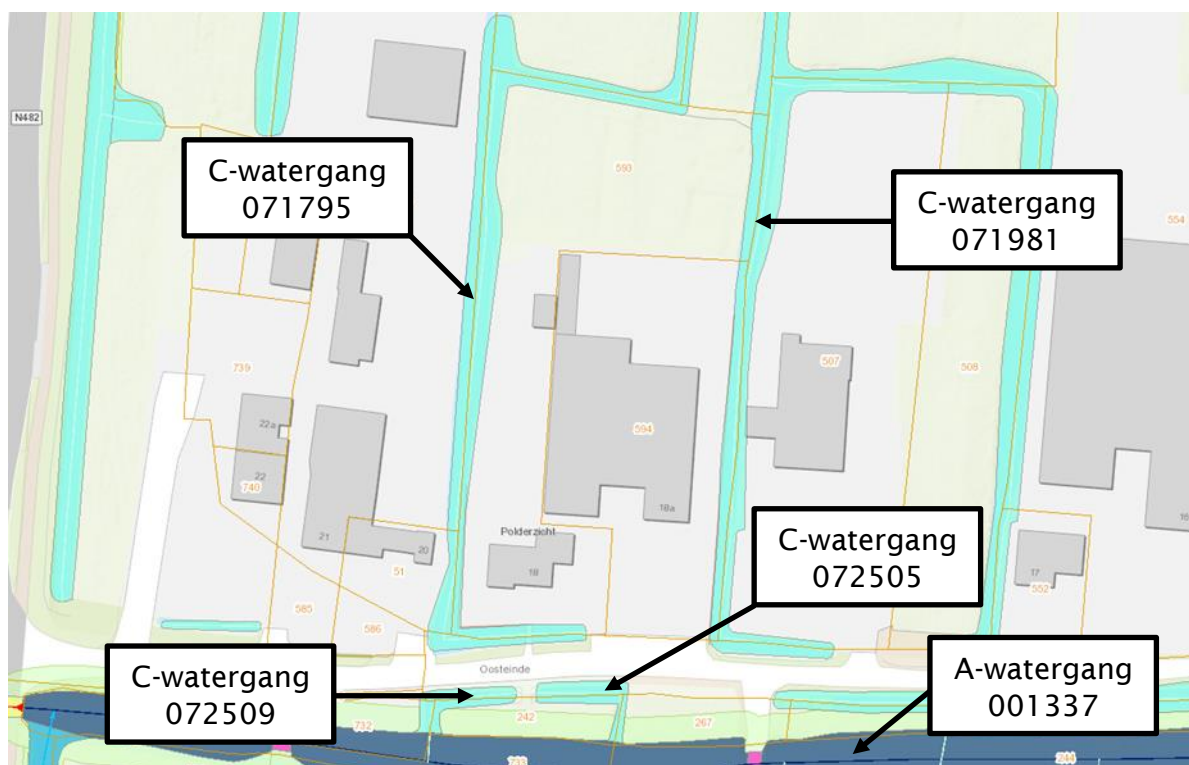


Verordening 'de Keur'

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 Keur is geregeld dat lang A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van A- of B-watergangen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

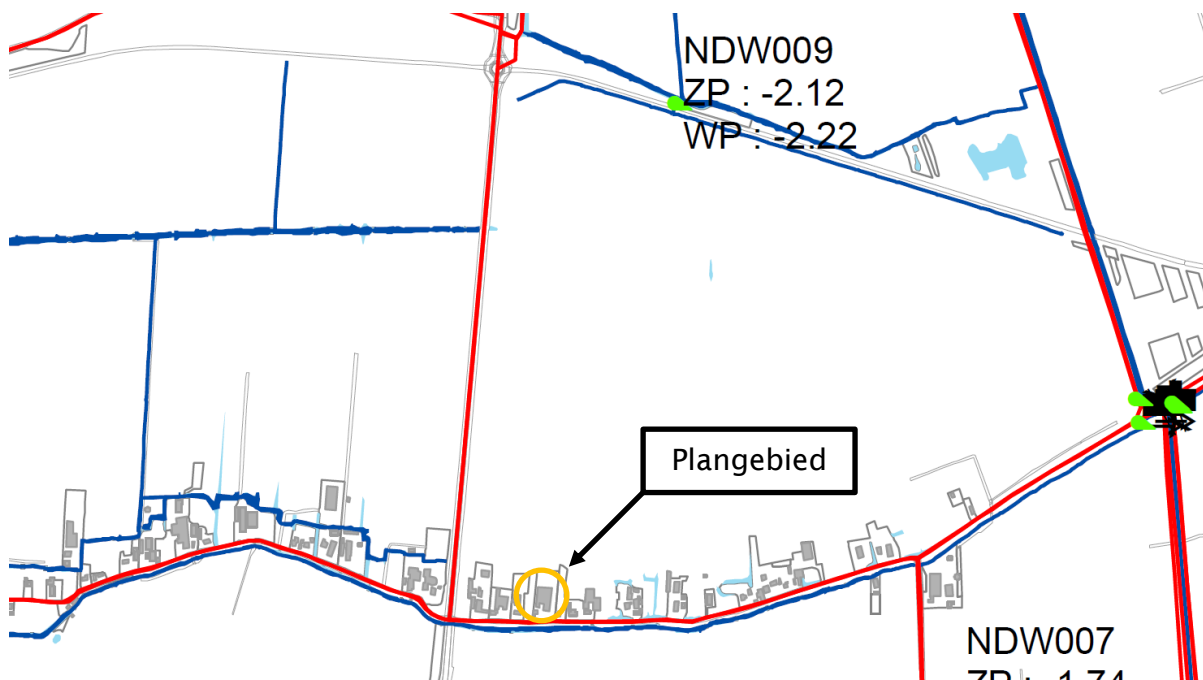
Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, bevinden zich een vijftal watergangen. Het perceel Oosteinde 18 te Wijngaarden is ontsloten door de C-watergangen 071975 (noorden, zuiden, westen) en 071981 (oosten). Aan de overzijde van de weg Oosteinde is de A-watergang 001337 gelegen met daaraan de C-watergangen 072505 en 072509. Het plangebied is ver genoeg buiten de beschermingszone van de A-watergang gelegen. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan de huidige watergangen en vinden de bouw- en sloopwerkzaamheden buiten de beschermingszones van enig watergang plaats. Hierdoor is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.



Afbeelding 18: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181004-9-18913). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW009. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,12 meter NAP en een winterpeil van -2,22 meter 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.



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart

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 uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereiken 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 voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling 1500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlak
Bedrijfswoning	125 m ²
Bedrijfsgebouwen	1.052 m ²
Verharding	1.147 m ²
Paardenbak	192 m ²
Totaal bestaande situatie	2.516 m²
Nieuwe situatie	
Bedrijfswoning	125 m ²
Nieuwe burgerwoning	123 m ²
Bedrijfsgebouwen	525 m ²
Bijgebouw bij woning	470 m ²
Verharding	835 m ²
Paardenbak	192 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.270 m²
Verskil	246 m² afname

In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding van 246 m². De bebouwing en de verharding (gedeeltelijk) aan de achterzijde van het perceel, achter de bedrijfspanden, wordt verwijderd en een deel van het verharde voorerf (nu parkeergelegenheid) wordt omgevormd naar een woning met tuin. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

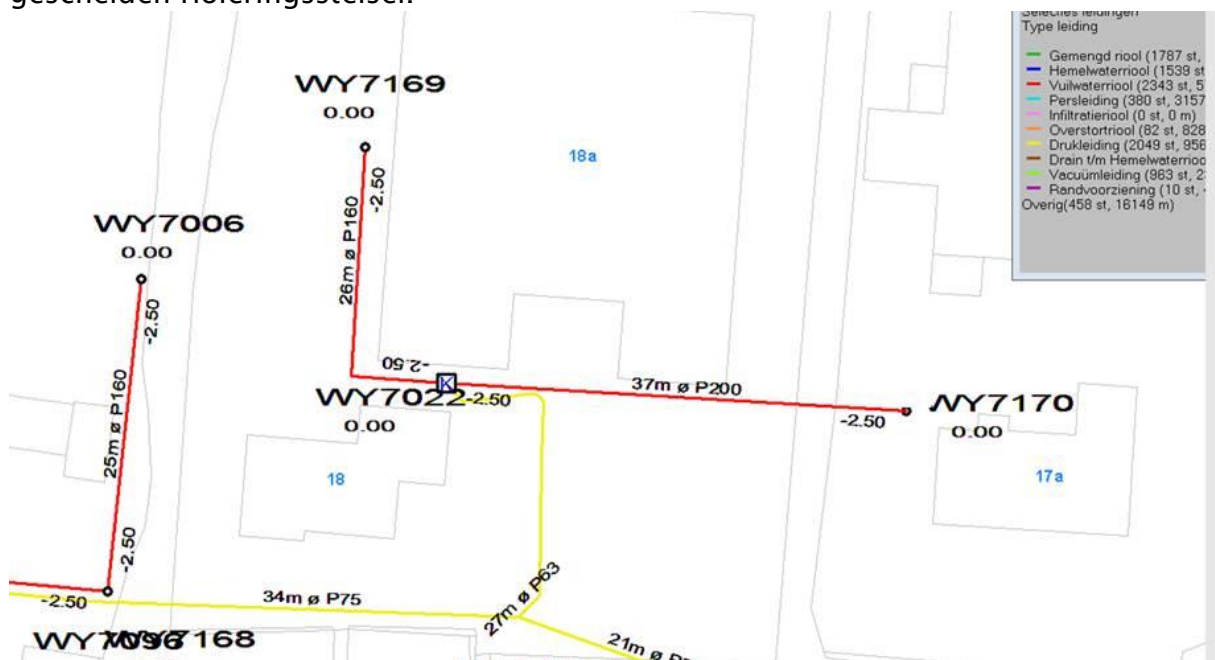
Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt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

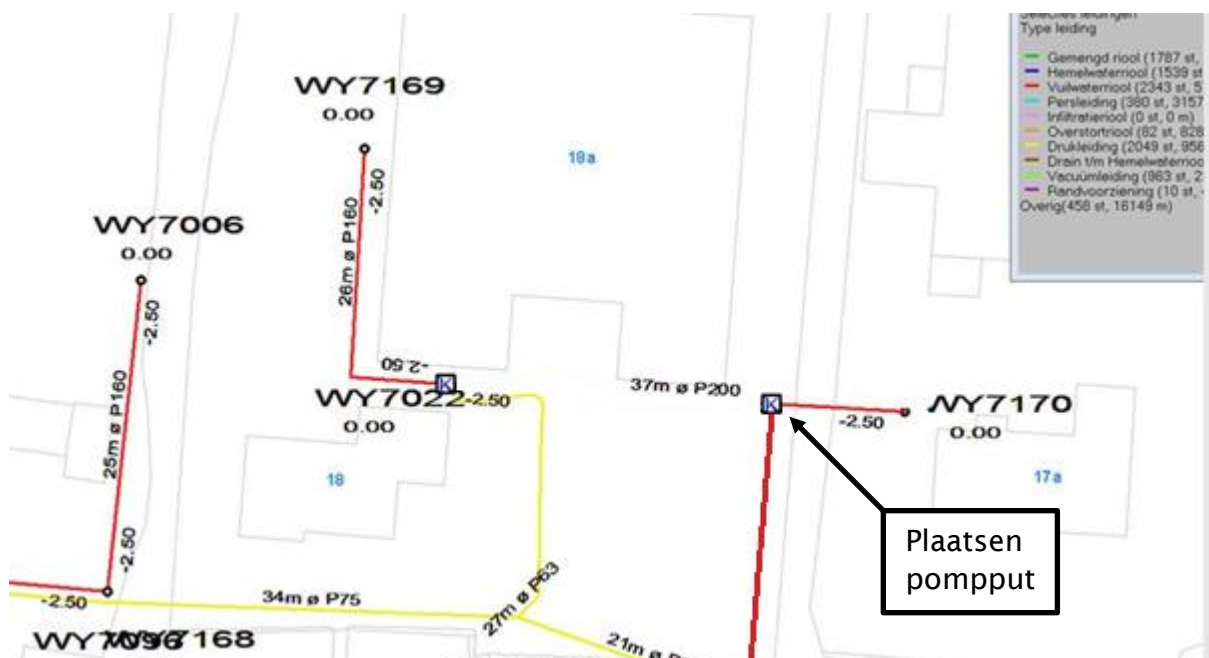


In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Afstromend hemelwater van terreinverhardingen van het bedrijf mag niet (altijd) rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd en dient bij voorkeur af te stromen via een berm of een bodempassage, zodat het water eerst wordt gezuiverd. Te zijner tijd zal bij de watervergunning worden bekeken of aanvullende maatregelen voor zuivering nodig zijn voor wat betreft de ruitersportwinkel/bedrijf. Voor wat betreft de nieuwbouwwoning wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Indien deze materialen toch worden toegepast, mag het dakwater niet rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Voor de waterkwaliteit is dan een zuiverende voorziening zoals een bodempassage vereist. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel.



Afbeelding 20: Leidingenoverzicht bestaande situatie

Middels het plan wordt het vuilwaterriool omgelegd, zodat het bijgebouw van de nieuwe woning op de locatie gebouwd kan worden waar thans het vuilwaterriool loopt. Met de omlegging wordt rekening gehouden met een vrije onderhoudszone van 3 meter en wordt er een pompput aangelegd. Voor het omleggen van de leiding dient contact opgenomen te worden met de gemeente Molenlanden. De nieuwe vrijstaande woning zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 21: Leidingenoverzicht nieuwe situatie

Primaire of regionale waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Ten behoeve van de te realiseren vrijstaande woning en deze kadastraal een eigen nummer zal krijgen wordt de huidige in- en uitrit gesplitst in twee in- en uitritten, zodat elk kadastraal nummer een eigen in- en uitrit heeft op het Oosteinde. Voor het aanpassen van de in- en uitrit dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Het Oosteinde betreft een 15T-zone, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over de Oosteinde te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.3 Geluidhinder

Beleidskader

In het van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet geluidhinder stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezig objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Oosteinde, een 60 km/h weg. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegentraject of een gezoneerd industrieterrein en kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van een vrijstaande burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Provinciale weg N482 en het Oosteinde het hoogste respectievelijk 47 en 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*
- Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de woningen hoeft geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder (vanwege industrie, spoorwegen en wegverkeer) geen belemmeringen.



7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. 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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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 (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de Monitoring NSL 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 21,2 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 18,3 µg/m³ PM10;
- Een fijnstofconcentratie van 11,2 µg/m³ PM2,5.

Besluit Niet In Betekende Mate

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



7.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieu-zonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Milieugevoelige functie

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één wooneenheid en het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

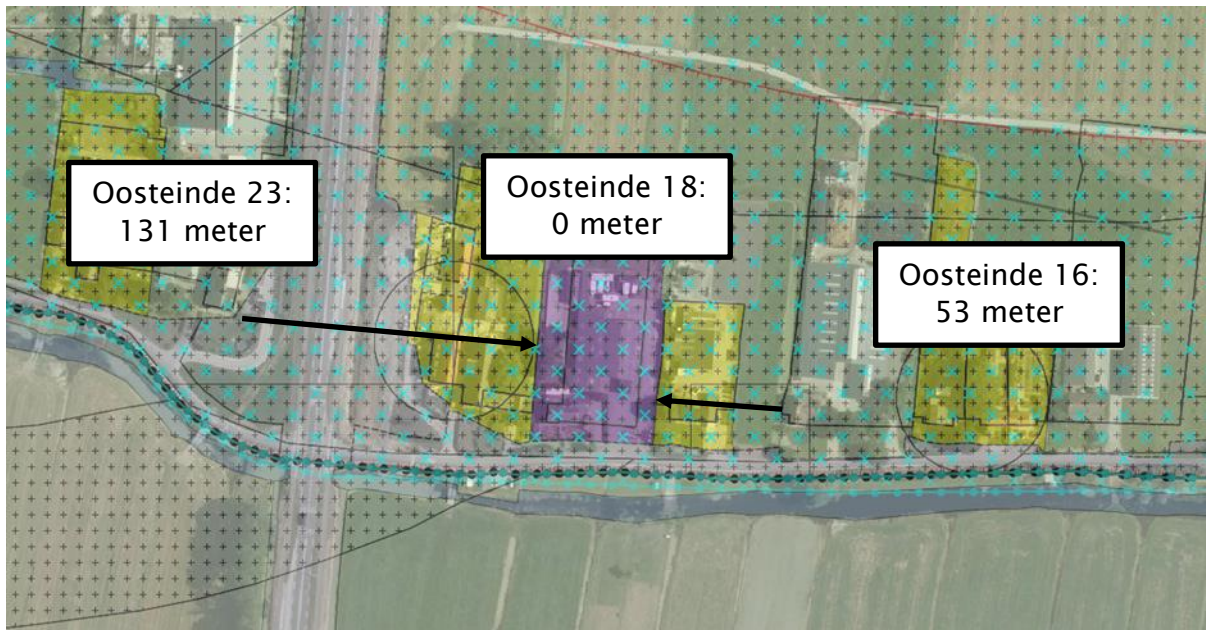
Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. Tevens heeft de voormalige gemeente Molenwaard op 19 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden van 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter in een gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 3: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand
Oosteinde 16	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter* (geur)	53 meter
Oosteinde 18	Ruitersportwinkel	1	0 meter	0 meter
Oosteinde 23	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter* (geur)	131 meter

* Bijgesteld naar Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard





Afbeelding 22: Omliggende bedrijven

Naar aanleiding van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'. Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functie

Hiernaast betreft het onderhavige plan de juridisch-planologische wijziging van een autoreparatiebedrijf naar een ruitersportwinkel. Tevens wordt de huidige bedrijfswoning losgekoppeld van het bedrijf, waardoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken dient te worden naar de eventuele hinder van de milieubelastende functie ten opzichte van de omliggende milieugevoelige objecten.

In het VNG-handboek is een ruitersportwinkel niet specifiek opgenomen en bezit de functie geen specifieke richtafstanden. Wel kan de ruitersportwinkel worden geschaard onder 'detailhandel', die de milieucategorie 1.0 bezit en waar een richtafstand van 10 meter voor geluid geldt. Doordat het plangebied is gelegen in 'gemengd gebied', kan deze afstand één afstandstrap worden verlaagd, hierdoor kan de richtafstand worden verlaagd naar 0 meter. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

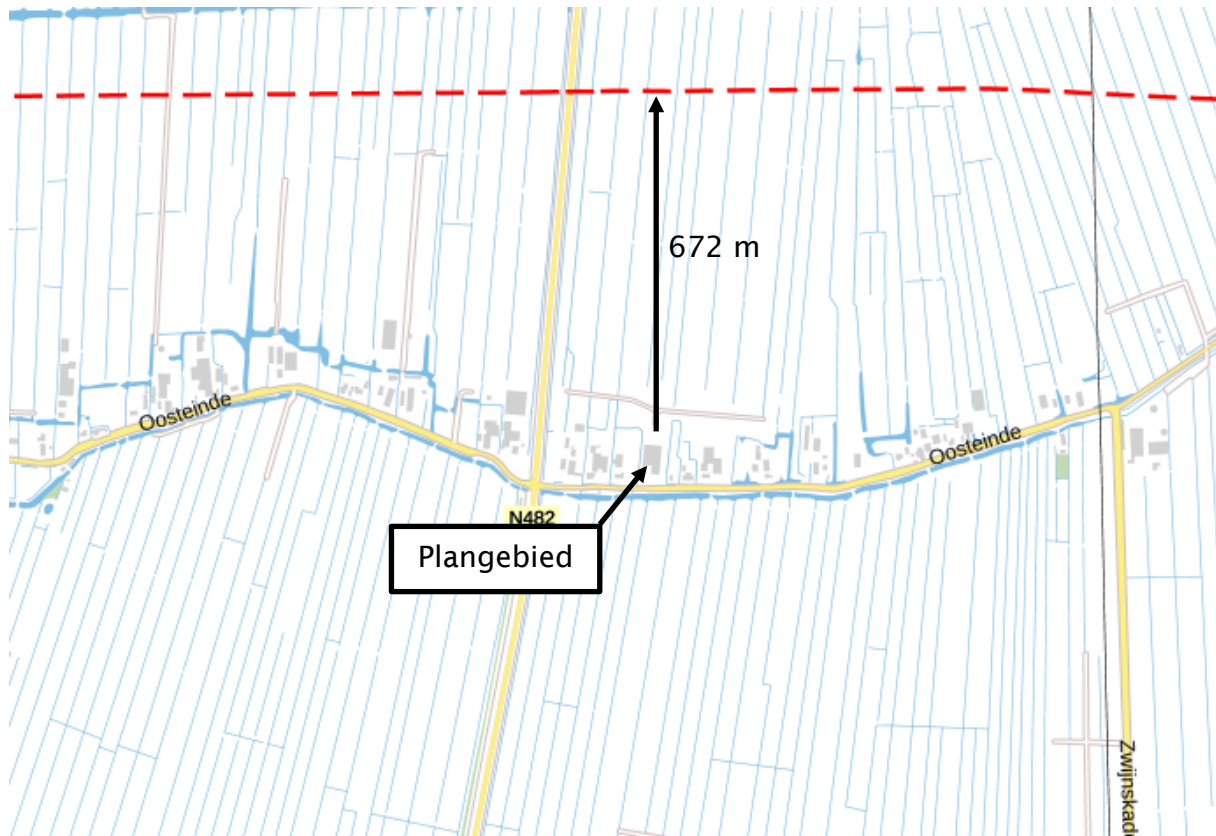
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke



stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau naar mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 23: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van circa 672 meter een aardgasleiding (NEN 3650-leiding) van Gasunie Transport Services gelegen. Op basis van incidentscenario's wordt het aandachtsgebied bepaald. Voor een hoge druk aardgasleiding is volgens het Scenarioboek Externe Veiligheid uitsluitend een fakkelbrandscenario relevant. Voor een hoge druk aardgasleiding met een diameter van 48 inch en een druk van 66 bar is een aandachtsgebied vastgesteld van 580 meter. Gesteld kan worden dat het plangebied buiten het aandachtsgebied is gelegen en daardoor een verdere beschrijving van het risico achterwege gelaten kan worden.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorwegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Wel is een vuilwaterriool aanwezig. Deze zal worden verlegd, teneinde het onderhavige plan uit te kunnen voeren. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



7.8 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zoveel mogelijk nagelaten moeten worden of maatregelen genomen moeten worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet natuurbescherming vastgesteld, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behouden.

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 van 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

Het plan voorziet onder andere in het slopen van een deel van het bedrijfspand en de realisatie van een woning. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:



Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. Ten aanzien van rugstreeppad dient het plangebied ongeschikt en/of ontoegankelijk te worden gehouden gedurende de werkzaamheden. Het openbreken en verwijderen van de parkeerplaats op het perceel aan de Oosteinde 18 te Wijngaarden en de realisatie van een vrijstaande woning is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen:

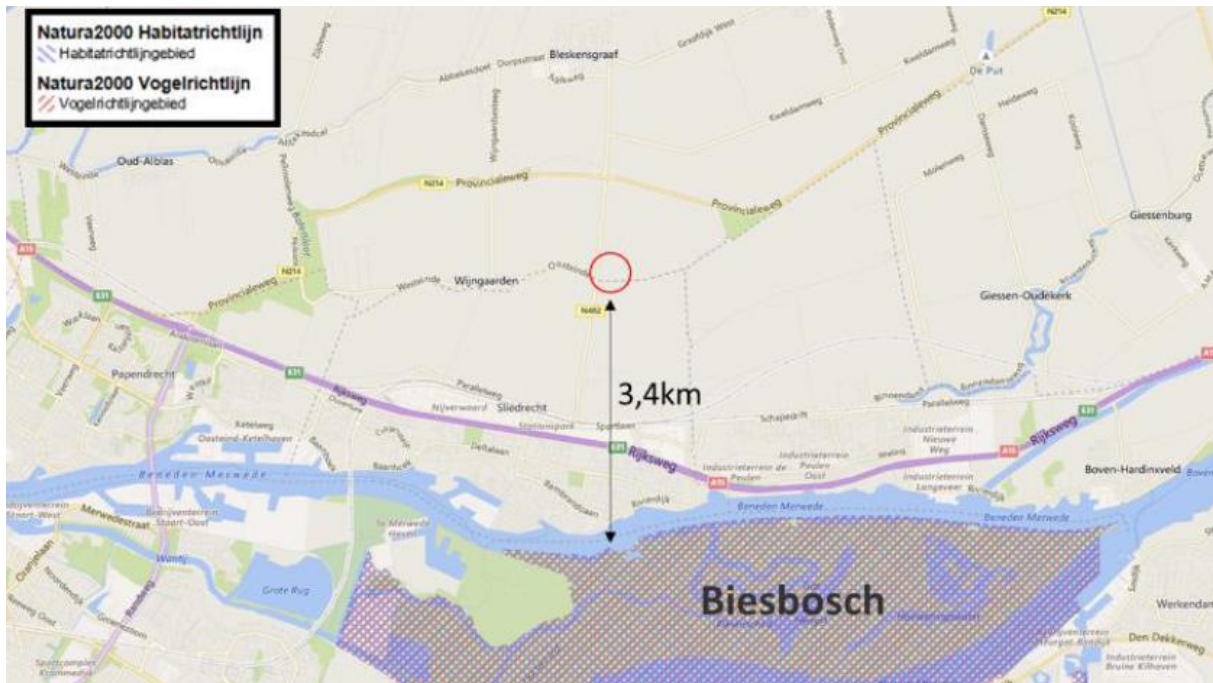
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter 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 ten allen tijden kunnen vervullen.'*

Gebiedsbescherming

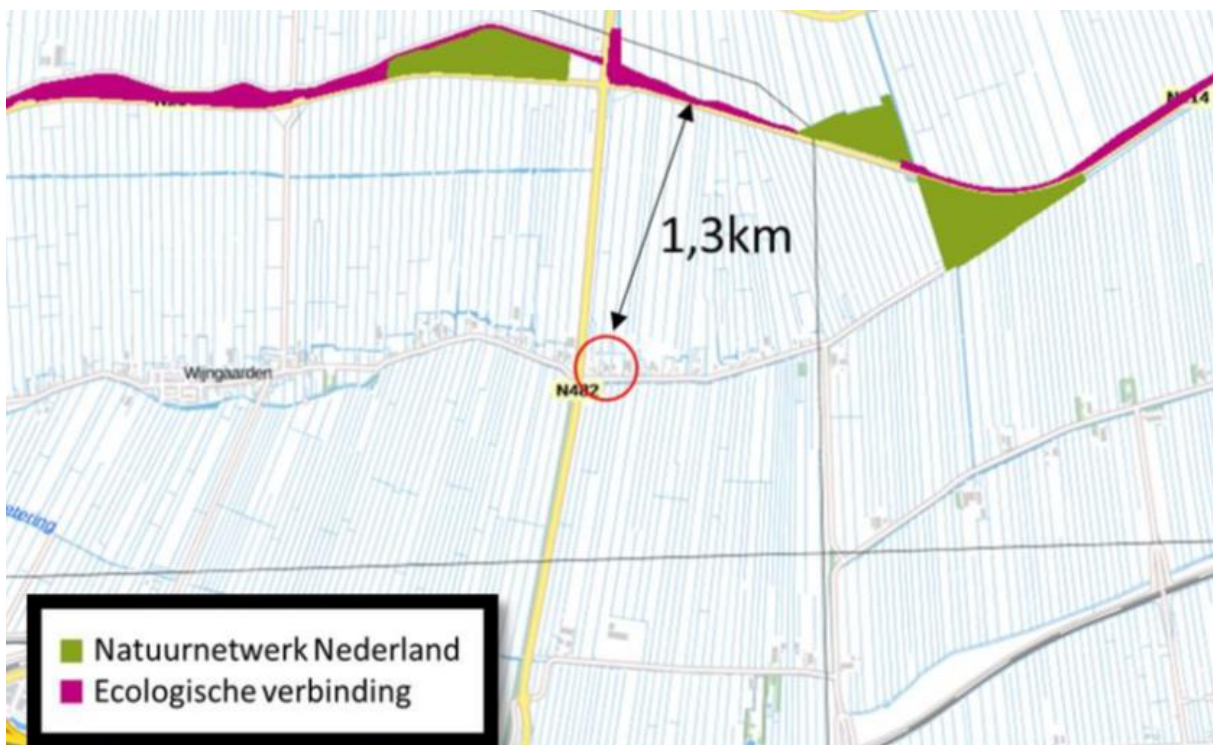
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,4km is het Natura2000-gebied Biesbosch gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van 1,3km tot een Ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van de woning en de schuur en de realisatie van een vrijstaande woning, wat ten opzichte van de huidige situatie niet leidt tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal met hogere isolatiewaarden en hoogrenderende stookinstallaties een relatief lage stikstofuitstoot hebben. Ten opzichte van de huidige situatie wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een afname in stikstofemissie op het perceel. Gedurende de werkzaamheden kan er een beperkte en tijdelijke toename in stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen (het 'projecteffect'). Gezien de verwachte



afname in stikstofemissie, het beperkte projecteffect en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (3,4 km) worden geen enkele negatieve gevolgen voor relevante Natura 2000-gebieden verwacht. Derhalve kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland is externe werking geen toetsingskader.



Afbeelding 24: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Afbeelding 25: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Stikstofdepositie

Ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege de realisatie van de nieuwe woning (welke gasloos wordt gerealiseerd) kan worden gesteld dat het plan zeer kleinschalig is, de afstand tot een Natura2000-gebied te groot is en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het plangebied is op een afstand gelegen van 3,4 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Biesbosch'. Een stikstofonderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen mits de voorzorgsmaatregelen genomen worden. Vanwege de kleinschaligheid van het plan en de grote afstand tot Natura2000-gebieden worden geen negatieve gevolgen voor relevante Natura2000-gebieden verwacht en kan derhalve een passende beoordeling van stikstofdepositie achterwege blijven.



7.9 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

Middels het onderhavige plan zal onder andere de huidige bedrijfswoning gewijzigd worden in een burgerwoning en wordt daarnaast een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik in kaart te brengen zal een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Conclusie

Een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden uitgevoerd. Het bodem- en asbestbodemonderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.



7.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en 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.

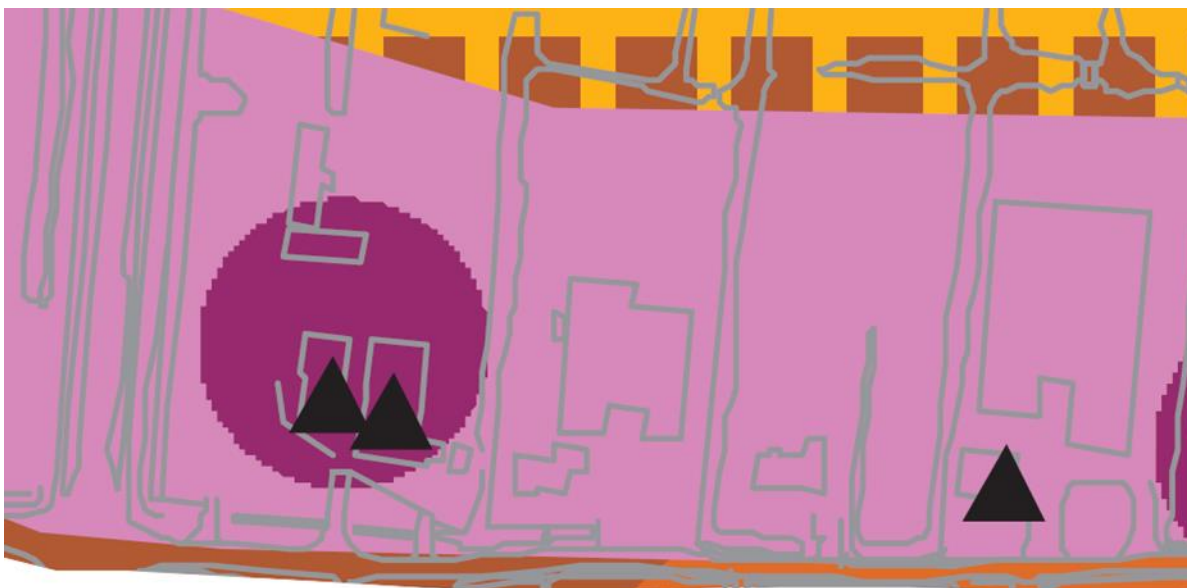
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop 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 bodem verstorende 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

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Graafstroom is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met:

- Een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Een hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen) aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Afbeelding 26: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het onderhavige plan voorziet op deze locatie in bodemingrepen groter dan 100 m², waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend onderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘De onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
In het plangebied is een pakket riet- en bosveen aangetroffen, afgewisseld met lagen komklei. Het plangebied ligt op basis van het booronderzoek in een ontgonnen veenvlakte (wat overeenkomt met het bureauonderzoek).
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De bodem is omgewerkt tot een diepte variërend tussen 60 en 90 cm –mv, naar verwachting als gevolg van bouw en sloopactiviteiten. Hierbij is de top van het veen omgewerkt.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
Er bevinden zich geen archeologisch relevante lagen in de ondergrond van het plangebied.
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
Niet van toepassing.
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***

Op basis van het bureauonderzoek werden oever- en beddingafzettingen van de Schoonrewoerd in de ondergrond verwacht. Deze zijn niet aangetroffen, de verwachting op restanten die gekoppeld kunnen worden aan deze stroomgordel kan daarmee naar laag worden bijgesteld. Direct onder maaiveld konden restanten worden verwacht die te maken kunnen hebben met de ontginningsfase en middeleeuwse bewoning in het gebied. Hier zijn geen aanwijzingen voor aangetroffen. In de geroerde bovengrond, boven de natuurlijke afzettingen, bevinden zich recente bouwmaterialen. Eventuele resten uit de Middeleeuwen zullen door recente vergravingen zijn verstoord.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***

De kans is zeer klein dat zich archeologische waarden in het gebied bevinden. Er is dan ook geen bedreiging van archeologische waarden door toekomstige ontwikkelingen.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***

Het plangebied is voldoende onderzocht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie 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.



7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie en zullen onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing wordt de nieuwe woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos gerealiseerd.