



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, Oosteinde 46-47/Wijngaardsesteeg’



Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, Oosteinde 46-47/Wijngaardsesteeg’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPoosteinde47WGD-VG01

Datum

28-09-2021

Planstatus

Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	7
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.5 Conclusie	26
4 Sectorale aspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	27
4.2 Watertoets	28
4.3 Geluid	34
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	37
4.6 Externe veiligheid	39
4.7 Kabels en leidingen	41
4.8 Ecologie	42
4.9 Stikstofdepositie	45
4.10 Bodem	46
4.11 Archeologie	47
4.12 Duurzaamheid	49
5 Juridische planbeschrijving	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Systematiek van de regels	50
5.3 Bestemmingen	50
5.4 Aanduidingen	51

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	H.S. Meerkerk	-	20-02-2021
2	Tekening te saneren agrarische bebouwing	H.S. Meerkerk	-	24-11-2020
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200910-9-24209	10-09-2020
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1617	09-11-2020
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/516/r	15-07-2020
6	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	20066	24-02-2021
7	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2698-2020	Sept. 2020
8	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5514	22-06-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Oosteinde 46-47 te Wijngaarden betreft een voormalig agrarisch perceel. Op het perceel zijn een gemeentelijk monumentale (woon)boerderij en bijbehorende schuren gelegen. De boerderij is gesplitst in twee woningen (Oosteinde 46-47). Het agrarisch bedrijf is reeds gestopt. Er worden uitsluitend nog kleinschalige en hobbymatige agrarische activiteiten uitgevoerd. Het plan is om een deel van de voormalige agrarische opstallen te slopen en een vrijstaande woning te realiseren aan de Wijngaardsesteeg. De functie van de boerderij wordt gewijzigd naar een gesplitste woonboerderij.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

Op 23 juni 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Molenlanden besloten medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als perceel WGD00 - A - 727 (gedeeltelijk). Het plangebied is aan de zuid- en westzijde gelegen aan de openbare weg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens met het naastgelegen perceel Oosteinde 45. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het open landschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming voor een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het plan resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (landschap).

Het plan resulteert in een afname aan bebouwing in het buitengebied. Middels dit plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonperceel. De nieuwe woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast langs de Wijngaardsesteeg.

Er is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat en er worden geen bedrijven nadelig beïnvloed.

Middels het wegnemen van het agrarisch bouwvlak wordt de ongewenste nieuwvestiging van een (agrarisch) bedrijf in de kern Wijngaarden uitgesloten. Het plan resulteert met het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf in een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omliggende woonpercelen.

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven in de omgeving worden niet nadelig beïnvloed als gevolg van dit plan.

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘Dorpskernen’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Dorpskernen’, (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de bestemmingsplankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een vrijstaande woning te realiseren aan de Wijngaardsesteeg.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure hebben de initiatiefnemers van het plan de burens op de hoogte gebracht van de plannen. Aan de hand van het schetsplan is het plan besproken met de burens. De burens hebben aangegeven het zeer te waarderen dat zij in een vroeg stadium zijn geïnformeerd en hebben aangegeven geen problemen te hebben met het plan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Er is één overlegreactie ingediend door het waterschap Rivierenland (wateradvies). Het waterschap heeft in haar reactie twee aandachtspunten gegeven met betrekking tot de nadere uitwerking van het plan. De initiatiefnemer van het plan is hiervan in kennis gesteld. De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Inpraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken vanaf 25 maart 2021 gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen. Er zijn géén inspraakreacties ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 2 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén 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 vorenstaande 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, De Staatscourant en het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de vrijstaande 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: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Bleskensgraaf

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 Zwijnskade. Via de Zwijnskade 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 andere langs het Oosteinde en het Westeinde.



Afbeelding 3: Gesplitste boerderij Oosteinde 46-47 Wijngaarden (1990)

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de dorpskern Wijngaarden. Van oudsher zijn er twee woningen in de woonboerderij gevestigd (zie afbeelding 3). Het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch lint langs het Oosteinde.

2.1.3 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met daarop een gemeentelijk monumentale boerderij met daarin twee woningen. Op het perceel zijn verder een zevental (voormalige) agrarische opstallen gelegen. Een deel van de opstallen zijn verouderd en bevinden zich in een slechte bouwkundige staat. Er vinden uitsluitend nog kleinschalige hobbymatige agrarische activiteiten plaats. Van een volwaardig bedrijf is geen sprake meer.



Afbeelding 4: Te slopen agrarische bebouwing Oosteinde 47 Wijngaarden

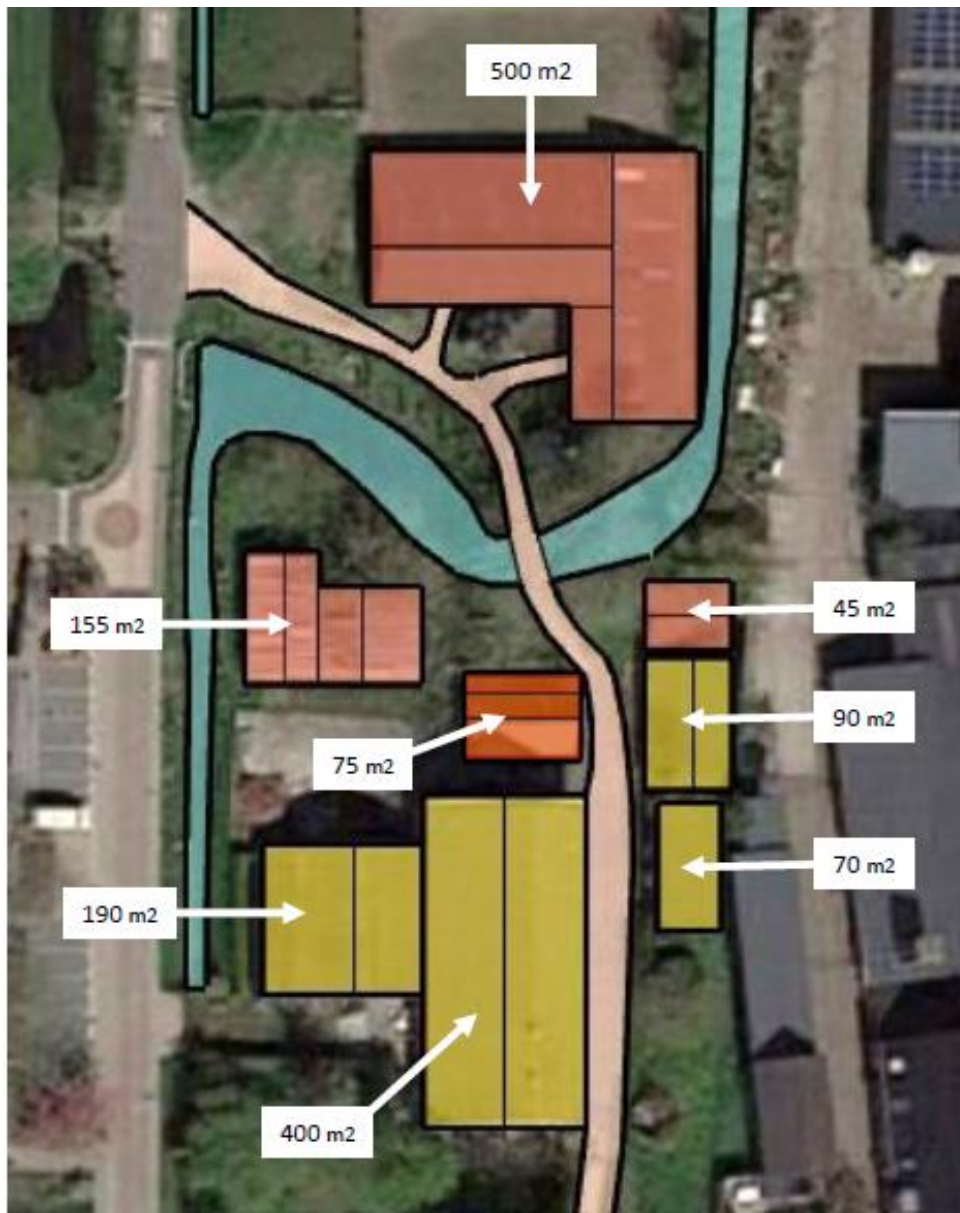


Afbeelding 5: Toekomstige bouwlocatie woning

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft de herbestemming voormalig agrarisch bedrijfslocatie in de kern Wijngaarden. In totaal wordt 775 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt (zie afbeelding 6) en wordt aan de Wijngaardsesteeg een vrijstaande woning gerealiseerd met een maximale inhoud van 850 m³ (incl. nieuwe bijgebouwen). De nieuwe woning wordt op een juiste manier ingepast (zie paragraaf 2.2.3), ondergeschikt aan de huidige bebouwing en in hetzelfde karakter. Het agrarisch bouwvlak wordt weggenomen. De agrarische bestemming voor de wetering wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Daarmee wijzigt de functie van de boerderij naar een gesplitste woonboerderij. Bij de boerderij blijft in totaal 350 m² aan schuren behouden welke zullen worden gebruikt als bijgebouwen bij de woningen in de woonboerderij. De gronden over de wetering worden teruggebracht tot grasland.



Afbeelding 6: De te slopen voormalige agrarische bebouwing (met rood aangegeven)



Afbeelding 7: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie middels drie inritten ontsloten. Twee inritten aan de Wijngaardsesteeg en één aan het Oosteinde.

In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting ten noorden van de wetering als agrarische ontsluiting in gebruik genomen. Voor de nieuwe woning wordt een aparte in- en uitrit gerealiseerd (zie afbeelding 7). Voor de nieuwe in- en uitrit dient een inritvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Molenlanden.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte gaat de nota uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone '(rest) bebouwde kom'. Voor wat betreft de twee woningen in de woonboerderij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, twee-onder-een-kap' en voor wat betreft de vrijstaande woning wordt uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand'.

Tabel 1: Parkeerbehoefte			
Woning	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	2	4,4 parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	2,3	1	2,3 parkeerplaatsen
Totaal:			6,9 parkeerplaatsen

Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 7 auto's (zie afbeelding 7). Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Met de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en terugbrengen van de verharde en bebouwde gronden over de wetering tot grasland is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om te komen tot een optimale kwaliteitsverbetering wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek'. De stappen van het Kookboek zijn hieronder globaal uiteengezet.

Geschiedenis

In 1900 is de karakteristieke boerderij binnen het plangebied reeds aanwezig. De dorpskern Wijngaarden is als binnenlandse ontginning later ontgonnen dan plaatsen die aan het water lagen. Wijngaarden lag in het midden van het te ontginnen gebied en was daarom niet zo populair. De planlocatie is gelegen in het cultuurhistorisch lint tussen de Wijngaardsesteeg en het Oosteinde. Deze wegen zijn reeds in 1900 zichtbaar. Tevens is er aan de zuidzijde van het Oosteinde weinig tot geen bebouwing aanwezig, dit verandert weinig in 1950. In 2000 zijn grotere veranderingen zichtbaar. De bebouwing aan beide zijden van het Oosteinde is fors toegenomen. Ten westen van de nieuwe woning zijn een tweetal blokken rijwoningen gerealiseerd. In 2019 blijft het beeld hetzelfde met hier en daar een uitbreiding. Ten noorden van het Oosteinde blijft de bebouwingsdichtheid hoger dan ten zuiden ervan. Het centrum van Wijngaarden is weinig veranderd.



Afbeelding 8: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint aan de oostzijde van het dorp Wijngaarden. Het perceel grenst aan de Wijngaardsesteeg en het Oosteinde. De omgeving van het plangebied heeft zich door de tijd ontwikkeld tot een gemengd lint met afwisselend (agrarische) bedrijven, (klassieke) woonboerderijen en woningen. Ten noorden van het plangebied is het open polderlandschap gelegen. Het plangebied ligt in een dichter bebouwd gebied.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het uitgangspunt is behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen in het plangebied.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een wetering met erachter weilanden. Aan de westzijde grenst de locatie aan woningen aan de Doctor Ingelsestraat. De initiatiefnemers hebben de intentie om een vloeiende landschappelijke overgang te realiseren. De initiatiefnemers realiseren dit middels een boerenerf-tuin. De boerenerf-tuin zal grotendeels in gras uitgevoerd worden met wat fruitbomen. Dit zorgt voor een vloeiende overgang tussen landschap en de bebouwde kom. Met de sloop van een deel van de voormalige agrarische bijgebouwen wordt een deel van het erf van de boerderij teruggegeven aan het landschap. In het plangebied staan zowel voor als achter de boerderij bomen. De bestaande hoeveelheid bomen is bovengemiddeld te noemen voor een boerderij. Op de locatie waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt staan ook enkele bomen en knotwilgen. Om de woning te realiseren kunnen zullen deze groene elementen worden verwijderd. Er worden in het plangebied nieuwe bomen terug geplant. De nieuwe bomen zorgen voor een landschappelijke verbetering. Gezien de grote agrarische bijgebouwen ten noorden van de wetering worden gesaneerd, zal er vanaf de Wijngaardsesteeg direct zicht ontstaan op het naastgelegen boerenerf. Voor een landschappelijk zicht vanaf de Wijngaardsesteeg worden nieuwe knotwilgen aan de oostzijde van het plangebied geplant. De knotwilgen zullen in het verlengde komen van de bestaande knotwilgen.



bebouwing
 gras
 water
 verharding
 boom
 erfafscheiding

Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. 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’*.

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Middels dit plan wordt één wooneenheid toegevoegd. Vanuit 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. 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 (BSD)

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.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Conform de Omgevingsvisie kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte). Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen tegen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied is gelegen in een verdicht cultuurhistorisch lint langs het Oosteinde. De locatie is gelegen binnen de bebouwde ruimte. Middels de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfslocatie is sprake van een betere benutting van de bestaande bebouwde ruimte. Het plan past binnen het streven van de provincie Zuid-Holland om de 'bebouwde ruimte beter te benutten'.



Afbeelding 10: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

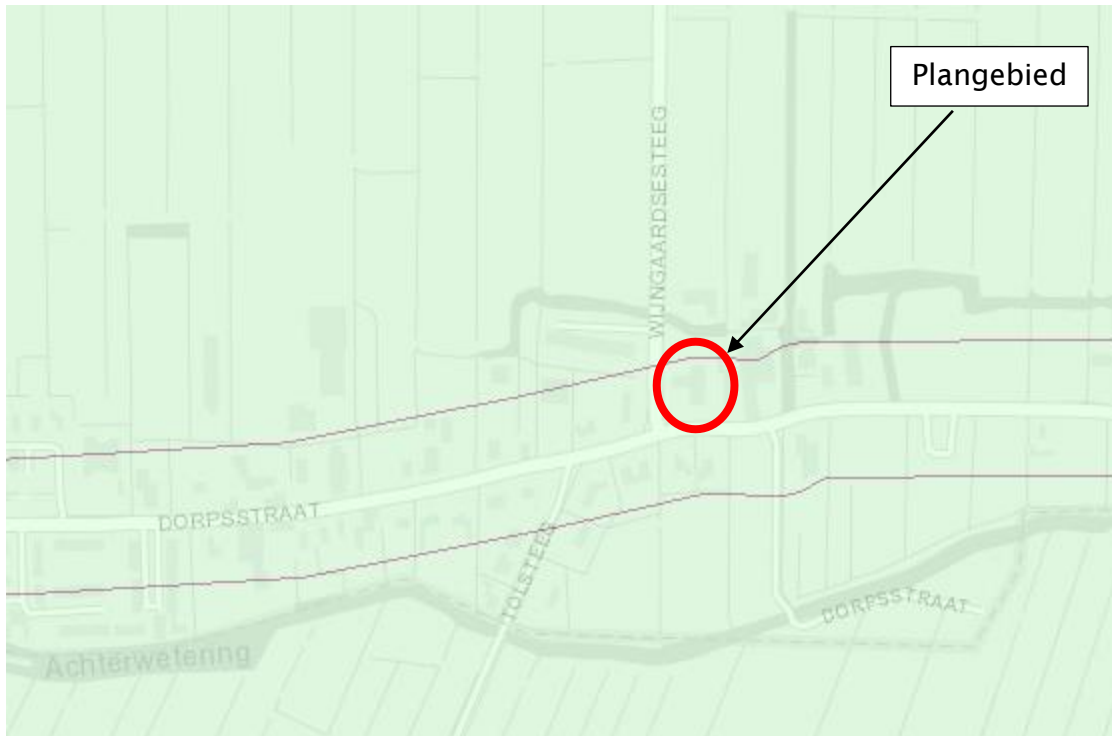
Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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 ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het '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.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden

voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en de 'linten'.



Afbeelding 11: Kwaliteitskaart

Veenweidegebied

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

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

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

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht (paragraaf 2.2.3). De gronden over de wetering worden teruggebracht tot grasland.

3.2.2 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. 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.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Er vinden geen wijzigingen plaats op structuurniveau. Er worden geen wijzigingen gedaan in het verkavelings- en slotenpatroon. Middels het plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie op een passende wijze herbestemd. Het plangebied wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. 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.

Middels dit plan wordt één wooneenheid toegevoegd. Vanuit 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 (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan resulteert in een afname aan bebouwing. De bebouwde en verharde gronden over de wetering worden teruggebracht tot grasland. De nieuwe woning wordt op een passende wijze vormgegeven en ingepast in het lint. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 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.

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 aangeduid als landelijk wonen. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Voor voorzieningen zijn deze dorpen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen en steden. Er is veel privacy mogelijk, genoeg ruimte voor de auto. Bovendien kenmerkt landelijk wonen zich door vooral veel grote koopwoningen (waaronder boerderijen) en nauwelijks nieuwbouw. Het plan voorziet in de toevoeging van één wooneenheid binnen de bebouwde kom voor eigen gebruik. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het plan betreft een kleinschalig woningbouwplan binnen de kern Wijngaarden. De woning is voor de eigen behoefte van een inwoner van de gemeente Molenlanden. Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging van een woning aan de woningvoorraad van Molenlanden. Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Molenwaard.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

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

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen de kern Wijngaarden. Middels dit plan wordt voorzien in de eigen woningbehoefte. De initiatiefnemers van het plan betreffen starters die in Wijngaarden willen blijven wonen. De woning zal voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is;
- De extra woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een woning. De activiteit, het realiseren woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf en de bouw van een woning zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Gezien de kleinschaligheid van het plan, zal het plan niet leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

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

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, 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 rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

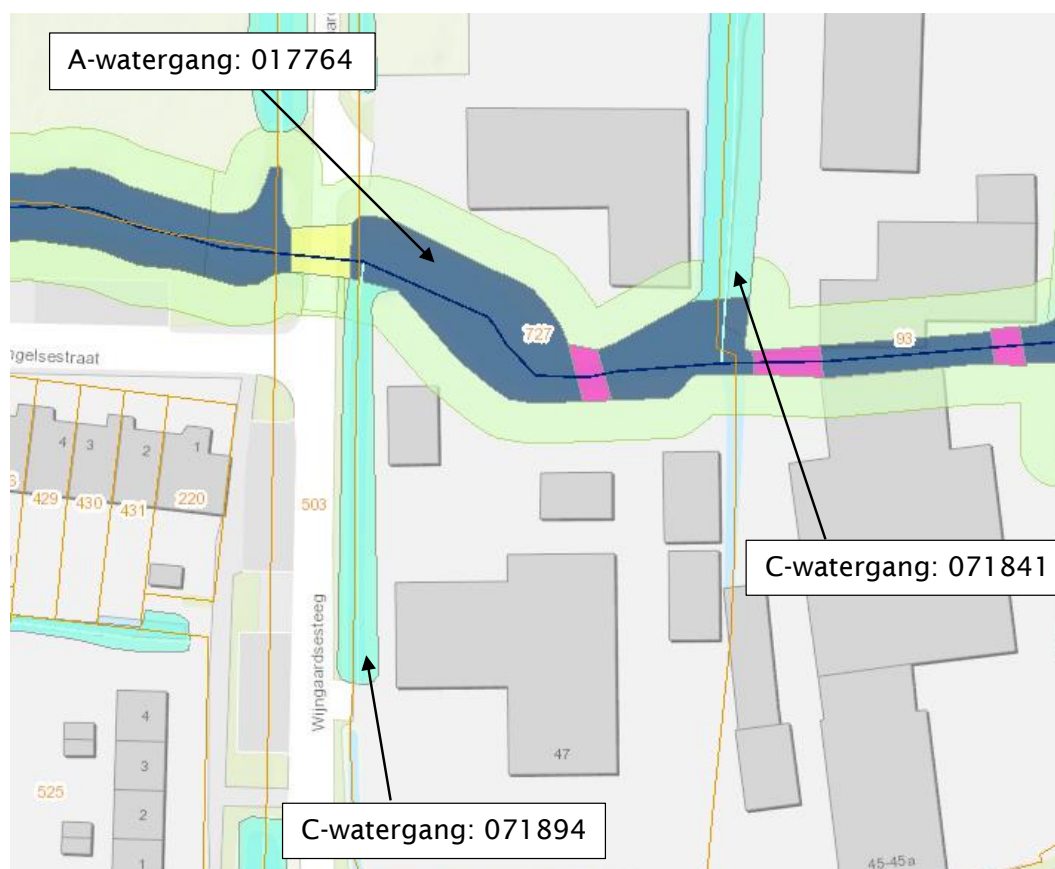
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

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

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20200910-9-24209). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



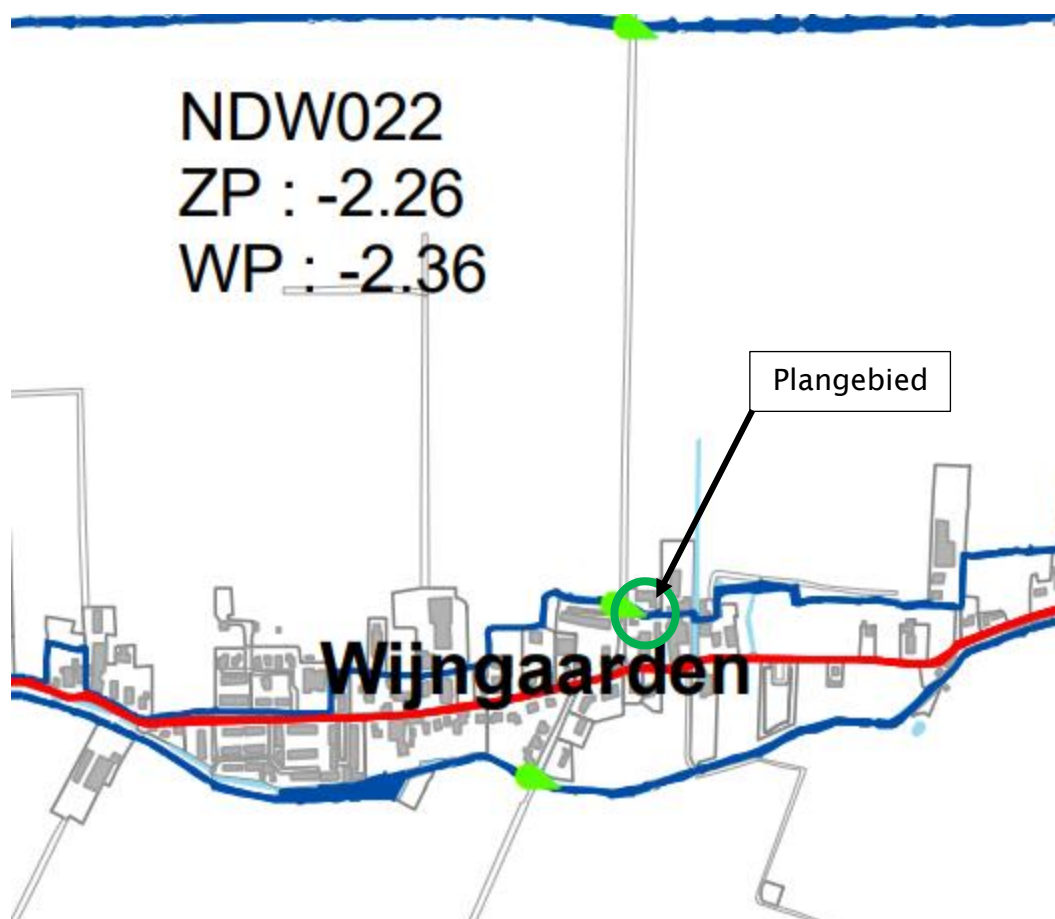
Afbeelding 12: Uitsnede Legger wateren

Watergangen

Binnen en aangrenzend aan het plangebied zijn een A-watergang (017764) en een tweetal C-watergangen (071894 & 071841) gelegen. Voor de A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. De geplande werkzaamheden vinden gedeeltelijk plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang. Voor deze werkzaamheden dient derhalve een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Voor het planten van nieuwe bomen langs de A-watergang moet rekening worden gehouden met de Keur.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW022. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,26 meter NAP en een winterpeil van -2,36 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Peilgebiedenkaart

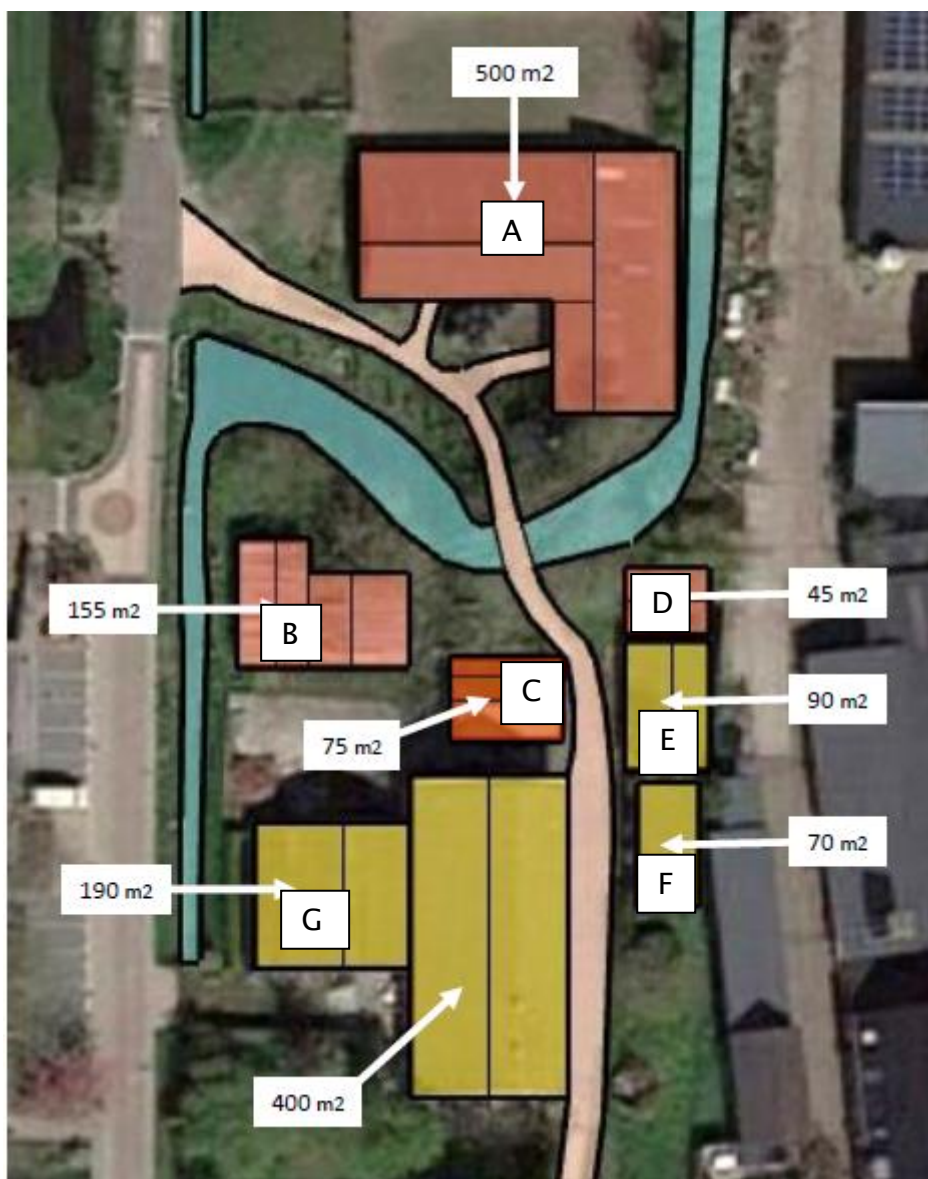
Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien 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 berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. Binnen de bebouwde kom geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m^2 .

Verhardingsbalans

Het plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen ten behoeve van verhard oppervlak niet noodzakelijk.



Afbeelding 14: Overzicht aanwezige bebouwing (met rood aangegeven bebouwing wordt gesloopt)

Tabel 2: Verhardingsbalans

Bestaande situatie	Oppervlakte
Boerderij Oosteinde 46-47	400 m ²
Bijgebouw A	500 m ²
Bijgebouw B	155 m ²
Bijgebouw C	75 m ²
Bijgebouw D	45 m ²
Bijgebouw E	90 m ²
Bijgebouw F	70 m ²
Bijgebouw G	190 m ²
Overige erfverharding	2.200 m ²
Totaal bestaande situatie	3.725 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij Oosteinde 46-47	400 m ²
Bijgebouw E	90 m ²
Bijgebouw F	70 m ²
Bijgebouw G	190 m ²
Nieuwe woning (incl. bijgebouwen)	125 m ²
Overige erfverharding	2.000 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.875 m²
Verschil	850 m² afname

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken 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 door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Er wordt onderzoek gedaan om de huisaansluiting onder vrij verval kan worden gerealiseerd. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkering

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

Wegbeheer

Het plangebied wordt in de bestaande situatie middels drie inritten ontsloten. Twee inritten aan de Wijngaardsesteeg en één aan het Oosteinde.

In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting ten noorden van de wetering als agrarische ontsluiting in gebruik genomen. Voor de nieuwe woning wordt een aparte in- en uitrit gerealiseerd. Ter plaatse is de Wijngaardsesteeg in beheer van de gemeente Molenlanden. Voor de nieuwe in- en uitrit dient een inritvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Molenlanden.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Voor de realisatie van de nieuwe woning een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- *‘De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Wijngaardsesteeg ten hoogste 38 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*
- *Voor de geplande woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 18,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,8 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 10,8 µg PM^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

Gemengd gebied

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien er sprake is van een bebouwingslint in het buitengebied met in de nabijheid enkele (agrarische) bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020

De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), binnen en buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 50 en 25 meter.

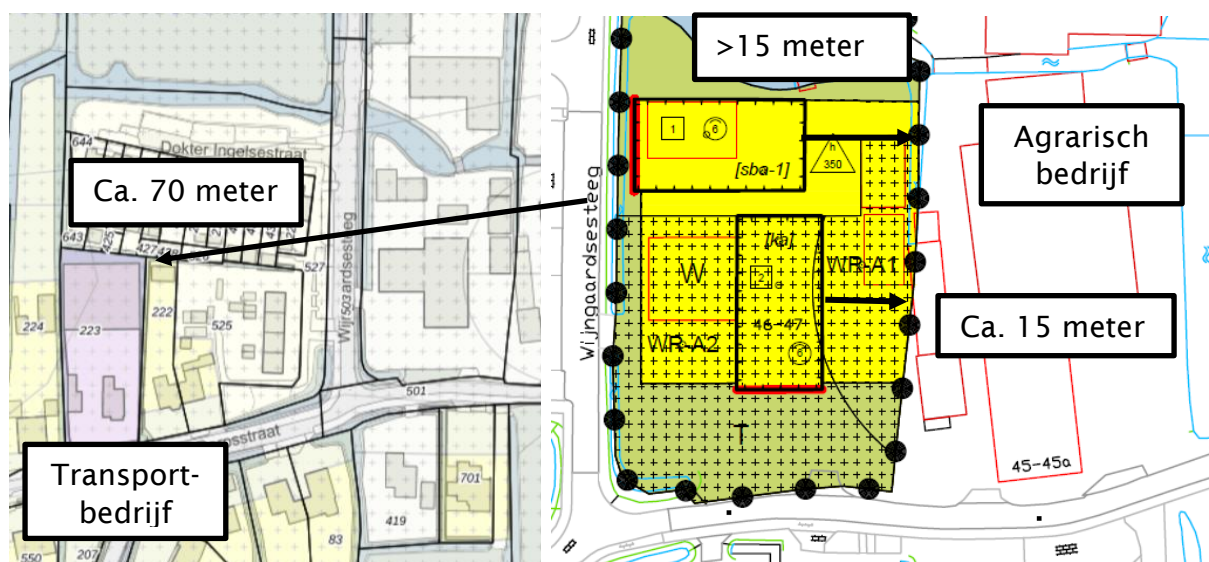
Onderzoek

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning aan de Wijngaardsesteeg. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen: een agrarisch melkveebedrijf (Oosteinde 45) en een transportbedrijf (Dorpsstraat 3).

Het VNG-Handboek stelt voor een transportbedrijf (milieucategorie 3.1), in een gemengd gebied, een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. De nieuwe woning is gelegen op meer dan 50 meter van het transportbedrijf. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden wordt beperkt als gevolg van dit plan.

Conform de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020 geldt voor het agrarisch bedrijf in de bebouwde kom een richtafstand van 50 meter. De nieuwe woning is gelegen binnen de richtafstand van het agrarisch bedrijf.

De richtafstanden VNG-brochure zijn echter indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat er van kan worden afgeweken, mits zoals de Raad van State het aangeeft 'zorgvuldig voorbereid en onderbouwd'. In dit geval is daarom gekeken naar de daadwerkelijke bestaande situatie. In de bestaande situatie bedraagt de afstand van de oostelijke gevel van de boerderij Oosteinde 46-47, die bepalend is voor de bedrijfsvoering en de ontwikkelmogelijkheden van het agrarisch bedrijf, tot het agrarisch bouwvlak ca. 15 meter. De nieuwe woning wordt op grotere afstand van het agrarisch bouwvlak gerealiseerd. Dit bestemmingsplan sluit uit dat er op kortere afstand dan de bestaande boerderij Oosteinde 46-47 een geurgevoelig object (een woning) kan worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden wordt beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Wegverkeer

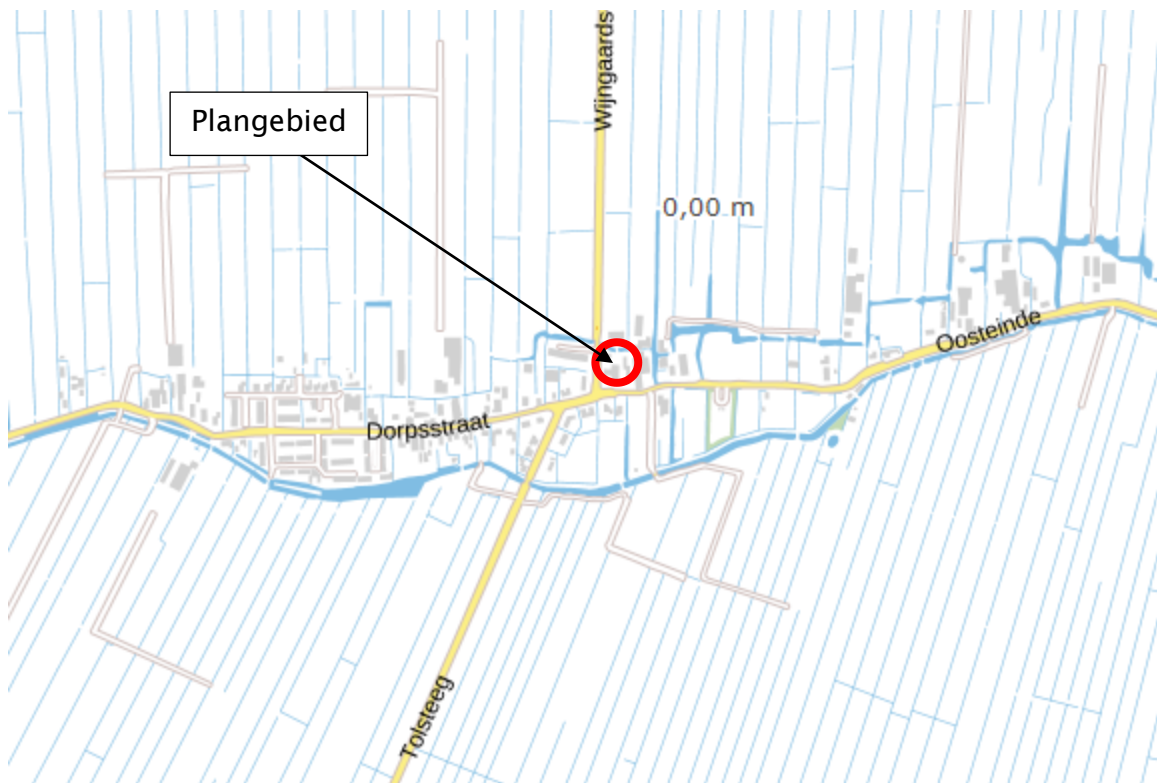
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten 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.

Spoorwegen

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

Vaarwegen

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



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 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 planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het kader van de omgevingsvergunning zal wat betreft het aspect kabels en leidingen een Click-melding worden gedaan.

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de sloop van enkele schuren en de realisatie van een vrijstaande woning. 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

Het plangebied is mogelijk onderdeel van het leefgebied van de gewone grootoorvleermuis en de kerkuil. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de gewone grootoorvleermuis en kerkuil.

Verder dienen er enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Te treffen maatregelen

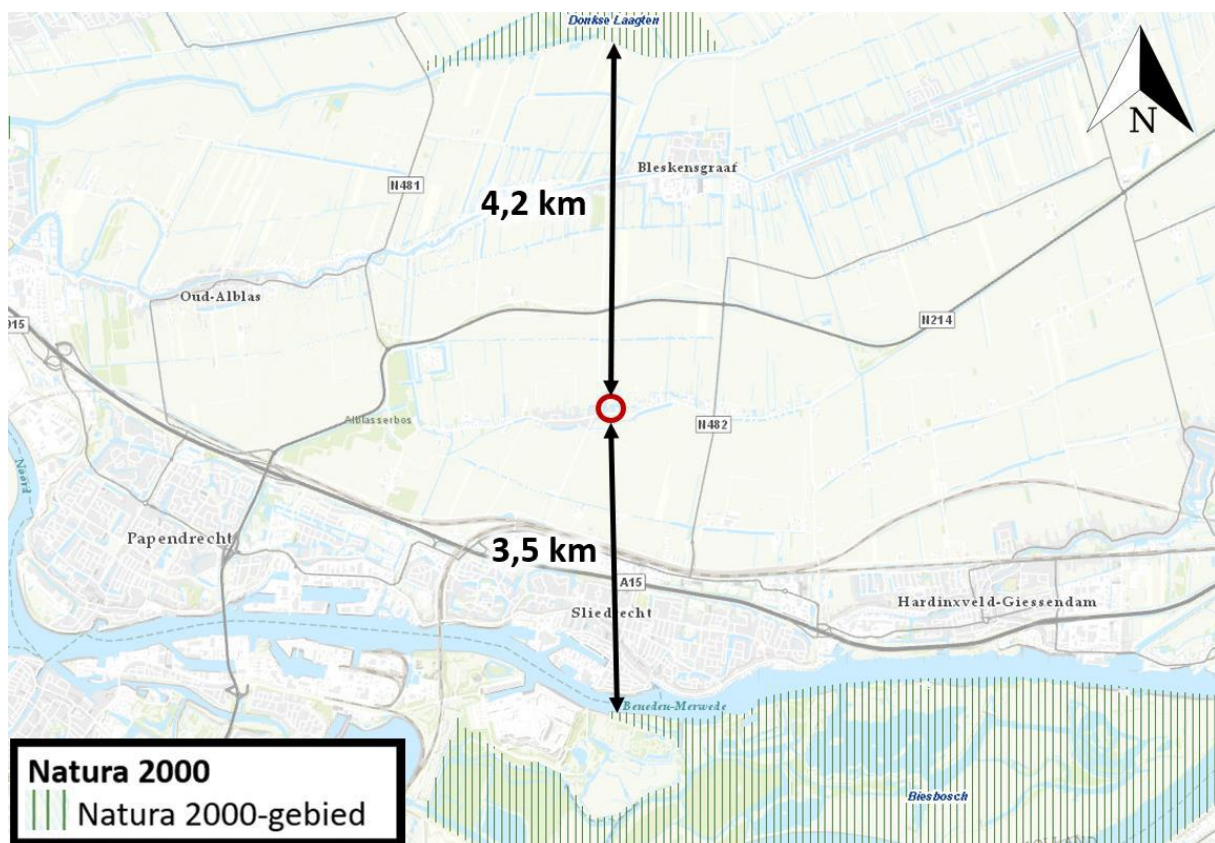
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke

verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

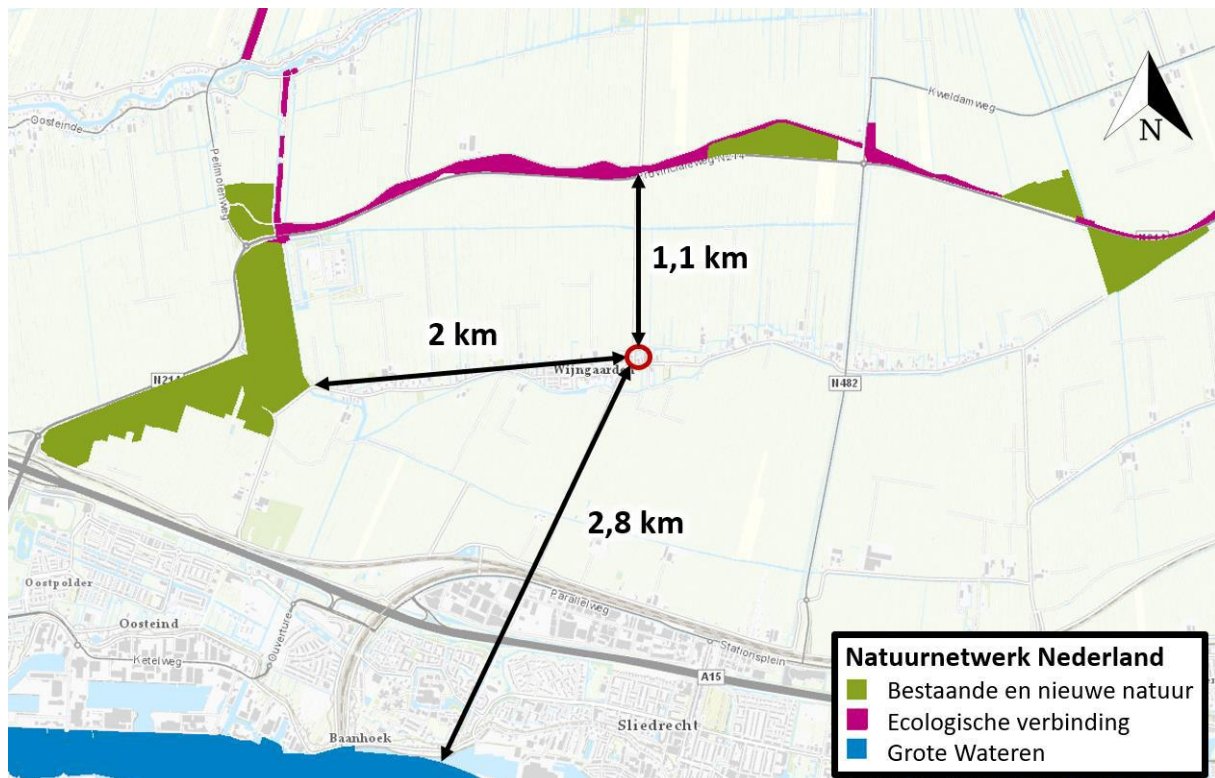
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Op een afstand van circa 1,1 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2 km ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 4 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op het plangebied die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.



Afbeelding 17: Plangebied in relatie Natura2000-gebieden



Afbeelding 18: Plangebied in relatie Natuurnetwerk Nederland

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de gewone grootoorvleermuis en kerkuil.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op natuurgebieden berekend worden.

Onderzoek

Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'In het stikstofdepositieonderzoek is voor het plan de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden berekend met behulp van de AERIUS Calculator 2020.

Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 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

Door Bakker milieuadviezen is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd om de staat van de bodem van het plangebied vast te stellen. De conclusie uit het onderzoek luidt:

- *‘De licht puinhoudende geroerde bovengrond op het terrein is in 2 mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met diverse metalen, PAK en PCB. Dit zijn gangbare verhogingen op percelen in oude lintbebouwingszones;*
- *De bovengrond zonder noemenswaardige bijmengingen is ook in 2 mengmonsters onderzocht. Een van deze 2 mengmonsters is geheel schoon en het andere mengmonster bevat lichte verhogingen aan PAK en enkele metalen;*
- *De zintuiglijk onverdachte kleiig venige ondergrond bevat minimaal verhoogde gehalten aan kwik en molybdeen;*
- *Het grondwater uit peilbuis 4 bevat een licht verhoogd bariumgehalte, hetgeen een gangbare, niet relevante verhoging is;*
- *In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende bovengrond op de noordelijke terreinhelft.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen en voor de voorgenomen herinrichting van het noordelijke deel van het terrein, waaronder de nieuwbouw van een woning.’

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Archeologisch verwachtingskaart

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied 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 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan voorziet in de realisatie van een duurzame vrijstaande woning. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Verder doet de initiatiefnemer onderzoek naar de mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energiebronnen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 46-47/Wijngaardsesteeg' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de 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 46-47/Wijngaardsesteeg' 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 bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 46-47/Wijngaardsesteeg' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' (vastgesteld op 15 september 2015). De regels van het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 46-47/Wijngaardsesteeg' bestaan 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

De bestemming 'Agrarisch' ten noorden van de wetering blijft ongewijzigd. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik van gronden en het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten.

Tuin

De gronden langs de wetering en het voorerf van de boerderij en de vrijstaande woning krijgt de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Water

Ter plaatse van de wetering blijft de bestemming 'Water' ongewijzigd.

Wonen

Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak worden twee bouwvlakken opgenomen (één voor de vrijstaande woning en één voor de woonboerderij).

Waarde – Archeologie – 1, 2, 4 & 8

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Figuur 'gevellijn';
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6' (beide bouwvlakken);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' (bouwvlak vrijstaande woning);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1 & 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²): 350;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.