



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, Westeinde 28’



Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, Westeinde 28’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPwesteinde28WGD-VG01

Datum

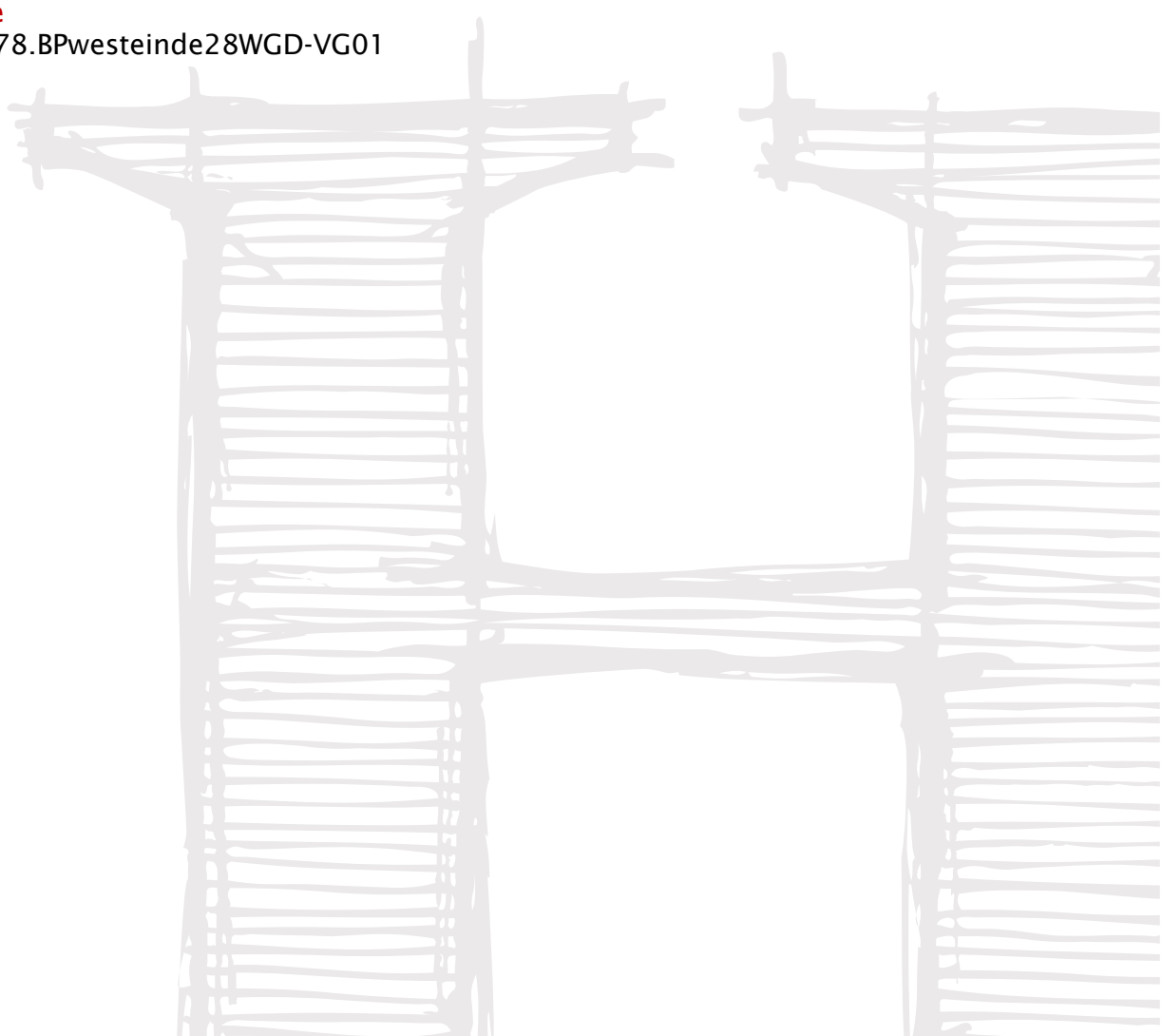
20-09-2022

Planstatus

Vastgesteld

Versie

1.0



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	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie	28
4 Sectorale aspecten	29
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	29
4.2 Watertoets	30
4.3 Geluid	35
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	39
4.6 Externe veiligheid	42
4.7 Kabels en leidingen	45
4.8 Ecologie	46
4.9 Bodem	48
4.10 Archeologie	50
4.11 Duurzaamheid	54
5 Juridische planbeschrijving	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Systematiek van de regels	55
5.3 Bestemmingen	55
5.4 Aanduidingen	56

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1a	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- & landschapsarchitecten	LTL21187-01	17-12-2021
1b	Impressies hooimijt	Bongers architecten	191552	23-12-2019
1c	Gemaatvoerde tekening parkeren	Lagendijk tuin- & landschapsarchitecten	-	17-12-2021
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190219-9-19916	19-02-2019
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	JVO / 1409 19.1258	13-03-2019
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/055/r	15-02-2019
5	Verkennd bodem- en asbestbodemonderzoek	Linge Milieu bv	19-2017	20-05-2019
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	4866	23-03-2020
7	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	05-08-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden is reeds decennia lang een karakteristieke woonboerderij gelegen. Ten westen van de woonboerderij is een verouderde schuur met hieraan een schuurwoning gelegen. Tevens zijn een schuurtje en een cultuurhistorisch bakhuisje op het perceel aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de verouderde schuur en schuurwoning te saneren en hiervoor in de plaats een nieuwe schuurwoning te realiseren. Hiernaast is het plan de woonboerderij te splitsing in drie wooneenheden en een cultuurhistorische hooimijt te realiseren, waarin een bed & breakfast geïntegreerd zal worden.

Het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden valt binnen het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' dat door de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 20 februari 2018. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak waarbinnen één wooneenheid is toegestaan. Er is hiermee al sprake van een omissie, gezien er naast de boerderij al jaar en dag een schuurwoning aanwezig is. Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2018 is een principeverzoek voor het onderhavig plan ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard. Op 19 december 2018 heeft de voormalige gemeente Molenwaard in een schriftelijke reactie laten weten in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige plan middels een bestemmingsplanprocedure.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied

1.1.2 Plangebied

Het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden is gelegen in de lintbebouwing langs het Westeinde, ten westen van de dorpskern Wijngaarden. Het plangebied is ten noorden omsloten door een watergang met daarachter het open polderlandschap en

ten zuiden door de weg. Ten oosten is een woonperceel gelegen en ten westen een agrarisch bedrijf.

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen 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 woonperceel met daarop een karakteristieke woonboerderij, een verouderde schuur met schuurwoning, een schuurtje en een cultuurhistorisch bakhuisje. De initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij te splitsen in drie wooneenheden, waardoor onderhoud van het gebouw verzekerd wordt en instandhouding van de cultuurhistorische boerderij in de toekomst kan worden gegarandeerd. Om de boerderijgedachte op het perceel te accentueren zal een hooimijt naast de boerderij gerealiseerd worden. De hooimijt heeft in vroegere tijden ook op het erf gestaan (zie afbeelding 2), de initiatiefnemer wil dit cultuurhistorische waardevolle bouwwerk terugbrengen. In de hooimijt wordt een bed & breakfast beoogd, welke inspeelt op de mogelijkheden voor meer beleving van het landelijk gebied. Op de recreatieve markt in Nederland is er een groei waarneembaar als het gaat om kleinschalige overnachtingsplaatsen met beleving. Binnen Molenlanden liggen daarmee ook kansen voor kleinschalige en passende ontwikkelingen. Conform het beleid is gekozen voor kleinschalige recreatie die passend is binnen het karakteristiek van het gebied (paragraaf 3.3).



Afbeelding 2: Hooimijt vroegere situatie

Verder zal de verouderde schuur en schuurwoning gesaneerd worden en zal er ter compensatie een nieuwe schuurwoning op dezelfde locatie gerealiseerd worden. Het plan sluit hiermee aan bij de karakteristieken van het lint en voorziet in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de boerenerfgedachte. Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is aan de hand van het Molenwaards Kookboek (2016) een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Streekeigen

beplanting en het sloten- en verkavelingspatroon blijven gehandhaafd en er zullen bredere landschappelijke doorzichten naar het achtergelegen polderlandschap worden gerealiseerd. Door het saneren van de verouderde schuur wordt verdere veroudering en verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tenslotte is er in Wijngaarden sprake van een woonbehoefte. Door het toevoegen van twee wooneenheden in de woonboerderij speelt het plan hierop in. Het onderhavige plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

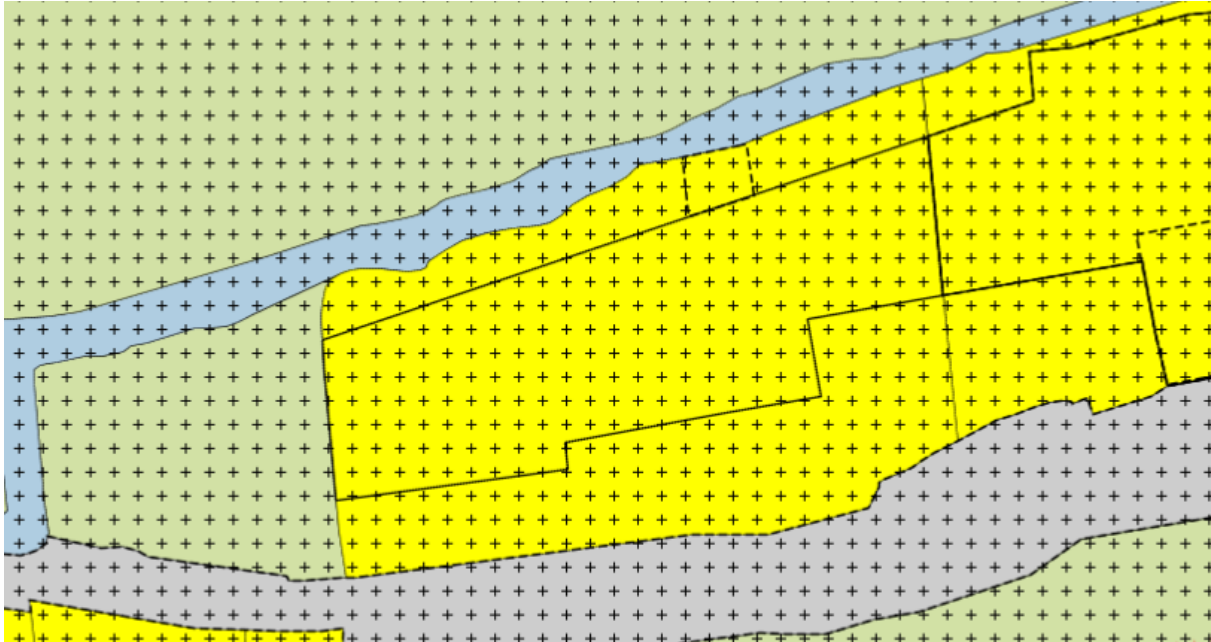
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie.

De maatvoeringen en aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Specifieke vorm van wonen – mestkelder;
- Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

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

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Op 20 februari 2018 is de ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen voor de plankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden, een schuurwoning en een hooimijt (met bed & breakfast) te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en goede relatie met de burens zijn de directe burens reeds geïnformeerd over het onderhavige plan. Dit alvorens het bestemmingsplan voor een eerste keer ter inzage zou liggen, zodat men het persoonlijk van de initiatiefnemer zou horen. Het plan is over het algemeen positief ontvangen. Met nr. 27 is afgesproken dat er wat betreft de plaatsing van vensters in de hooimijt rekening wordt gehouden met het zicht op hun perceel.

Inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. De provincie en Oasen zijn akkoord met het bestemmingsplan. Het Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid zijn tevens akkoord, maar hadden enkele tekstuele opmerkingen in onderhavige toelichting. Deze zijn verwerkt in de bijbehorende paragraaf (paragraaf 4.2 & 4.6).

Zienswijze

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. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Over het ontwerpbestemmingsplan is één mondelinge zienswijze ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.

De zienswijze gaat enkel in op het onderdeel van de hooimijt en de beoogde B&B van het plan. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft er op 5 augustus 2022 een locatiebezoek plaatsgevonden met alle betrokkenen, waarbij is getracht de zorgen van de indieners weg te nemen. Naar aanleiding van dit overleg is besloten om enkele aanpassingen/toevoegingen door te voeren in het bestemmingsplan, om

voornamelijk de zorgen omtrent privacy tegemoet te komen. In de bijlage van deze toelichting is in de Nota Zienswijzen de zienswijze van beantwoording voorzien. De aanpassingen betreffen:

- Artikel 5.2.3 lid d is aangevuld met de voorwaarde dat de naar buurperceel-gerichte gevels blind worden uitgevoerd ter waarborging van de privacy voor omliggende percelen;
- De (bouw)tekeningen van de hooimijt zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt 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: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Wijngaarden

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 Wijngaardse steeg. 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 anderen langs het Oosteinde en het Westeinde.

Het onderhavige plangebied, het perceel Westeinde 28, is gelegen in het buitengebied aan de westzijde van het dorp Wijngaarden. Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs het Westeinde. Het lint kenmerkt zich door een afwisseling van klassieke (woon)boerderijen en (vervangende) vrijstaande nieuwbouwwoningen met daartussen landschappelijke doorzichten.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden betreft een woonperceel met daarop een karakteristieke woonboerderij, een verouderde schuur met schuurwoning, een schuurtje en een cultuurhistorisch bakhuisje.



Afbeelding 4: Uitsnede luchtfoto plangebied



Afbeelding 5: Bovenaanzicht plangebied



Afbeelding 6: Vooraanzicht verouderde schuur



Afbeelding 7: Vooraanzicht woonboerderij en perceel

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden is reeds decennia lang een karakteristieke woonboerderij gelegen. Ten westen van de woonboerderij is een verouderde schuur met hieraan een schuurwoning gelegen. Tevens zijn een schuurtje en een cultuurhistorisch bakhuisje op het perceel aanwezig.

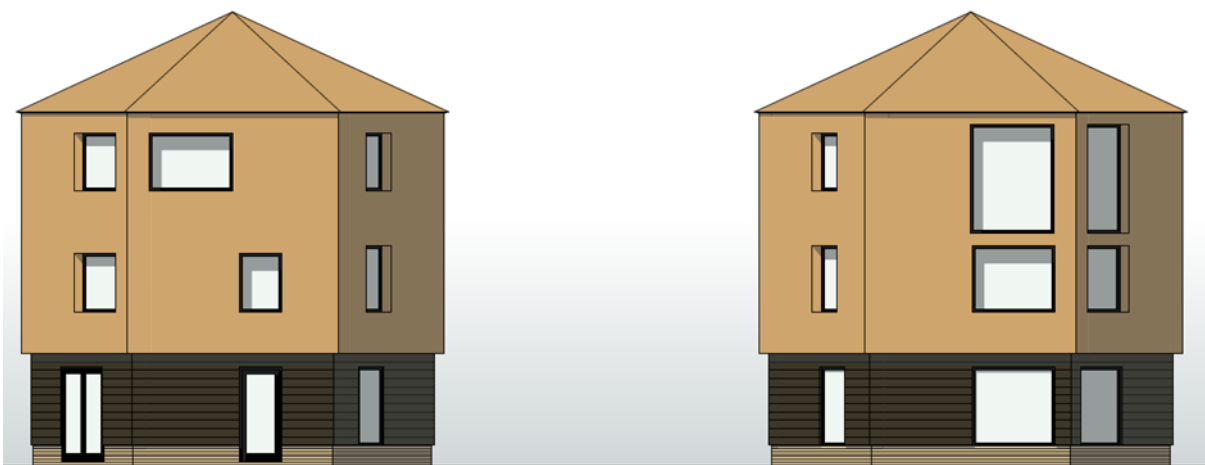
De initiatiefnemer is voornemens om de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden. Om het boerenerf op het perceel te accentueren en het historisch boerderijensemble te herstellen zal naast de boerderij een hooimijt gerealiseerd worden waarin een bed & breakfast geïntegreerd zal worden (zie afbeelding 8). Op afbeelding 9 is een impressie van de hooimijt weergegeven, in de bijlage van deze toelichting is verder indicatief tekenwerk bijgevoegd van de hooimijt. Tevens wordt middels het plan de verouderde schuur en de aangebouwde verouderde schuurwoning gesaneerd. Ter compensatie wordt een nieuwe schuurwoning gerealiseerd, welke een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande

boerderij zal krijgen. De nieuwe schuurwoning zal hiermee op een passende wijze gerealiseerd worden.

Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, teneinde het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk in te kunnen richten. Het inpassingsplan betreft een globale impressie van de beoogde situatie, maar staat nog niet in detail vast. Bij de uitwerking van het landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenlanden, het 'Molenwaards Kookboek'. Middels het landschappelijk inpassingsplan worden de woonboerderij, de schuurwoning en de hooimijt op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast. De thans aanwezige streekeigen beplanting zal waar mogelijk gehandhaafd blijven en versterkt worden. Hiernaast zal het bestaande slotenpatroon behouden blijven. Middels het plan zullen er meer en bredere doorzichten naar het achtergelegen slagenlandschap gerealiseerd worden.



Afbeelding 8: Landschappelijke inpassing (indicatief)



Afbeelding 9: Impressies hooimijt (indicatief)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden wordt thans ontsloten middels twee ontsluitingen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor de drie wooneenheden in een woonboerderij is er uitgegaan van het type 'koop, tussen/hoek' in het 'buitengebied'. De gemiddelde parkeernorm voor deze woningen betreft 2,0 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' gelegen in het 'buitengebied' voor de beoogde schuurwoning is een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning vastgesteld. Voor een B&B zijn thans geen specifieke parkeernormen opgenomen. Uitgaande dat de B&B bedoeld is voor één gezin (max. 4 slaapplaatsen), wordt uitgegaan van de behoefte aan één, maximaal 2,0, parkeerplaatsen.

De benodigde parkeerbehoefte betreft hiermee in totaal 10,4 parkeerplaatsen. Deze behoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van 11 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.



Afbeelding 10: Mogelijke parkeersituatie (maatvoering in meters)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

Het onderhavige 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 onderhavige 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’*.

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

Het onderhavige plan voorziet per saldo in het toevoegen van twee extra wooneenheden (splitsing woonboerderij van één naar drie wooneenheden en vervangende nieuwbouw schuurwoning). 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). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen buiten BSD, maar binnen 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. Middels het splitsen van de bestaande boerderij in drie wooneenheden en het realiseren van een vervangende schuurwoning voorziet het plan in verdichting en het beter benutten van het bestaand woonperceel. Middels de sanering van de verouderde schuur en de schuurwoning voorziet het plan tevens in meer openheid op het perceel. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

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.

Middels het plan wordt instandhouding van de karakteristieke boerderij verzekerd door het splitsing van de boerderij in drie wooneenheden, zodat onderhoud aan de woonboerderij gegarandeerd wordt. Hiermee draagt het plan bij aan het in standhouden van de cultuurhistorische karakteristieken van het bebouwingslint langs het Westeinde. Deze karakteristieken zullen verder geaccentueerd worden middels de realisatie van een hooimijt naast de boerderij, waarmee tevens het historische boerderijensemble hersteld wordt. Tevens wordt een bij het gebied passende schuurwoning gerealiseerd ter compensatie van het saneren van de verouderde schuur en de aangebouwde schuurwoning. Het plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, teneinde het perceel op een landschappelijk verantwoorde wijze in te richten.

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.

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.



Afbeelding 11: Uitsnede kwaliteitskaart plangebied

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.

Voor de inrichting en inpassing van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap en het lint.

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.

Het onderhavige plan kan geschaard worden binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het lint langs het Westeinde en wordt het historische boerderijensemble hersteld door het realiseren van een hooimijt. De bebouwing wordt op een passende wijze gerealiseerd en het perceel op een verantwoorde wijze ingericht.

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.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Per saldo worden twee wooneenheden toegevoegd (splitsing woonboerderij van één naar drie wooneenheden en vervangende nieuwbouw schuurwoning). Het onderhavige plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3). Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Het onderhavige plan draagt bij aan het behouden/versterken van het authentieke karakter middels de splitsing van de boerderij en daarmee het onderhoud en de instandhouding van het gebouw, het realiseren van een bij het gebied passende schuurwoning en het herstellen van het historisch boerderijensemble door het realiseren van een hooimijt naast de boerderij. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het doel is in de toekomst nog meer dan nu een gastvrij onthaal aan mensen te bieden die willen genieten van haar natuur, haar cultuurhistorisch waardevolle dorpen en landschap. Voor nu en in de toekomst is de rust en de stilte die ervaren worden als een oase in een grootstedelijk gebied de kracht. Met de kleinschaligheid, de schoonheid van enkele dorpen, de rust en de landschappelijke kwaliteiten beschikt de gemeente over bijzondere kwaliteiten. Initiatieven die uitgaan van deze kwaliteiten worden van harte ondersteund. Hier liggen kansen binnen de gemeente om zich beter te profileren. De gemeente zal zich daarom inzetten om deze mogelijkheden recreatief beter te benutten en verder te ontwikkelen. Kleinschalige recreatie vormt een belangrijke inkomstenbron en biedt plaatselijk aan veel inwoners werkgelegenheid.

De gemeente zet in op het verder versterken van bestaande toeristisch-recreatieve structuur. Om de recreatie en het toerisme binnen de gemeente verder te ontwikkelen en om positieve effecten voor de kernen te introduceren worden kleinschalige initiatieven voor verblijfs- en dagrecreatie die passen bij de karakteristiek van het gebied gefaciliteerd. Deze keuze betekent ook dat er niet wordt gekozen voor te grootschalige recreatie, recreatie die karakteristieke waarden of natuurwaarden aantast en recreatie die een te grote druk geeft op de aanwezige infrastructuur. De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de openbare ruimte is van belang.

Het onderhavige plan is ook conform dit beleid en speelt in op de vraag op de recreatieve markt door de realisatie van een bed & breakfast. Middels het

onderhavige plan wordt ingezet op de recreatieve mogelijkheden passend binnen het karakteristiek van het gebied door de kleinschaligheid. Op de recreatieve markt in Nederland is er een groei waarneembaar als het gaat om de vraag naar overnachtingsplaatsen. Binnen Molenlanden liggen daarmee ook kansen voor kleinschalige en passende ontwikkelingen.

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.

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 aangeduid als een dorp voor landelijk wonen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen en steden. In Wijngaarden is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van twee extra wooneenheden (splitsing woonboerderij van één naar drie wooneenheden en vervangende nieuwbouw schuurwoning). Gezien het aantal wooneenheden valt onder de agendamaat is regionale afstemming niet nodig.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. In de visie beschrijft de gemeente zes onderwerpen en de wensen van de gemeente daaromtrent:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het onderhavige plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving. Het onderhavige plan is een kleinschalig plan in het lint langs het Westeinde te Wijngaarden. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden, middels de toevoeging van een nieuwe schuurwoning en de splitsing van de woonboerderij in drie wooneenheden. Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 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).

In Wijngaarden is er concrete woningbehoefte op kleine schaal. Middels het onderhavige plan worden extra wooneenheden toegevoegd binnen de bestaande bebouwde ruimte en een bestaande woonboerderij gerealiseerd. Er worden twee extra wooneenheden toegevoegd (splitsing woonboerderij van één naar drie wooneenheden en vervangende nieuwbouw schuurwoning). Dit maakt het mogelijk voor mensen uit Wijngaarden in het dorp te blijven wonen, mensen die binding hebben met de gemeente en het dorp. De wooneenheden welke middels het plan worden gerealiseerd zijn passend voor verschillende doelgroepen, als gezinnen en doorstromers.

3.4.3 Toeristische Agenda Molenlanden

Het beleid van de gemeente Molenlanden en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden op het gebied van toerisme en recreatie is vastgelegd in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). Molenlanden werkt de komende jaren aan onderstaande ambities:

- Versterken van de vrijetijdseconomie, verhogen van de bestedingen en werkgelegenheid;
- Toeristen komen specifiek voor het verhaal van Molenlanden. Dit kan door de beleving van iconen in het landschap te verbeteren;
- Toerisme is in balans. Toerisme moet niet voor overlast zorgen (bij de inwoners of het landschap), maar juist bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals duurzaamheid en mobiliteit. Dit vraagt om ontwikkeling op passende schaal;
- De kansen voor toerisme worden benut door regionale samenwerking, o.a. met de provincie en door regiomarketing ('t Groene Hart);
- De vrijetijdssector kan (nog beter) bijdragen aan educatie en opleidingen van jongeren in de omgeving.

Concreet wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

1. Molenlanden gaat inzetten op de ontwikkeling van dagrecreatieve bestemming naar een aantrekkelijke bestemming voor meerdaags verblijf. Dit betekent concreet ruimte voor meer (verblijfs)recreatieve voorzieningen. De ambitie is om de verblijfsrecreatie (aantal slaapplekken) in Molenlanden met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. De gemeente verzilvert hiermee de verwachte groei conform het landelijk gemiddelde.
2. De algehele leefbaarheid voor onze inwoners mag door de toeristische ontwikkeling niet achteruitgaan. De gemeente monitort de balans tussen toerisme en de leefbaarheid. Monitoring leidt tot inzicht in eventuele verbeterpunten aangaande leefbaarheid waaraan gewerkt wordt.
3. De gemeente gaat in haar werkwijze ruimte inbouwen voor 'samen leren', het omarmen van innovatieve ideeën en het starten van pilots.

Het onderhavige plan voorziet in de mogelijkheid voor het realiseren van een bed & breakfast (B&B). Het plan volgt hiermee de ambitie om de vrijetijdseconomie te

stimuleren. De B&B zal worden gerealiseerd in het luxe segment met een zo hoog mogelijke kwaliteit, voor voornamelijk een oudere doelgroep die de Alblasserwaard op zoekt voor de rust en het landelijke karakter. De mensen die de drukte in het dagelijkse leven wil ontvluchten. Denk hierbij aan wandelaars en fietsers. Het volgt het doel uit de toeristische agenda om een aantrekkelijk en beleefbaar aanbod te creëren, Om meer ruimte te realiseren voor verblijfsrecreatie voorzieningen en het beleefbaar maken van het DNA en het toeristisch profiel van Molenlanden. Overnachting in een karakteristieke hooimijt langs de polder, biedt deze beleving optimaal met een hoge kwaliteit in de Alblasserwaardse polder. De hooimijt wordt beoogd in drie bouwlagen, waarbij de begane grond een privéruimte betreft en de twee lagen daarboven de slaapvertrekken, sanitair en zitruimten. De precieze invulling van de bovenste twee lagen is nog nader te bepalen.

3.4.4 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

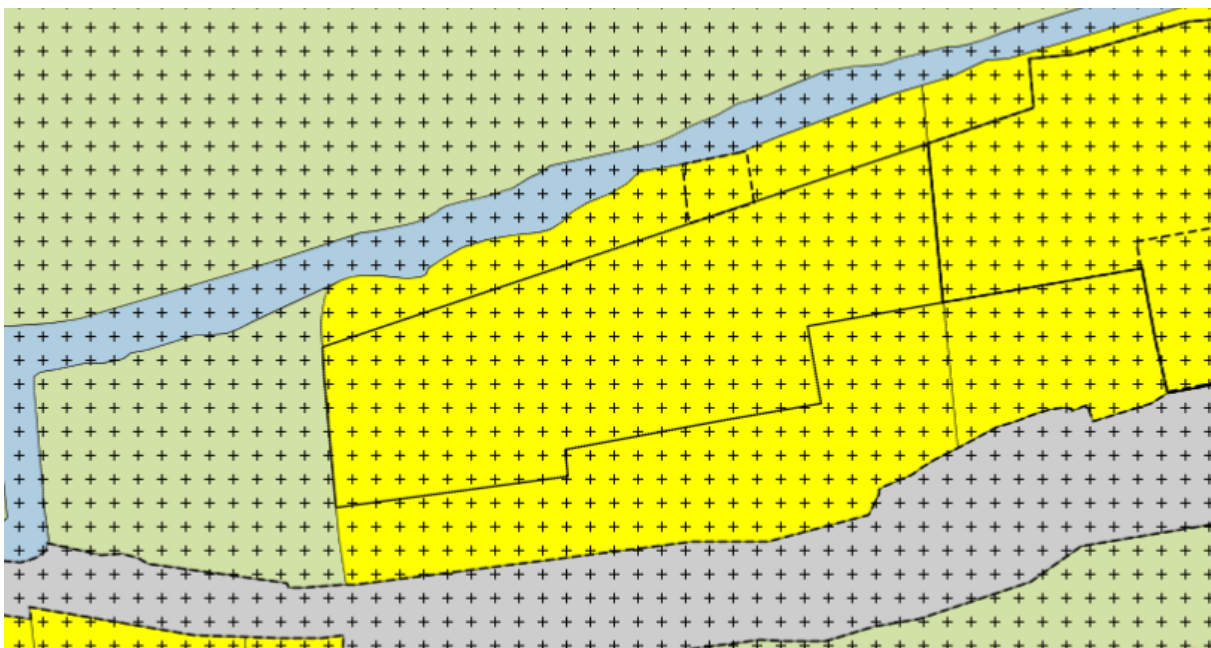
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie.

De maatvoeringen en aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Specifieke vorm van wonen – mestkelder;
- Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

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

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen voor de plankaart.

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' dat door de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 20 februari 2018. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak waarbinnen één wooneenheid is toegestaan. Zonder aanduiding is de realisatie van vier wooneenheden niet toegestaan.

3.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Gezien het aantal wooneenheden valt onder de agendamaat is regionale afstemming niet nodig;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de woonboerderij te splitsen in maximaal drie wooneenheden, een bestaande vrijstaande woning te herbouwen en een cultuurhistorische hooimijt te realiseren. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. Tevens is betreft het plangebied een reeds bebouwd perceel, waar de bebouwing ter plaatse zal afnemen. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

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

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

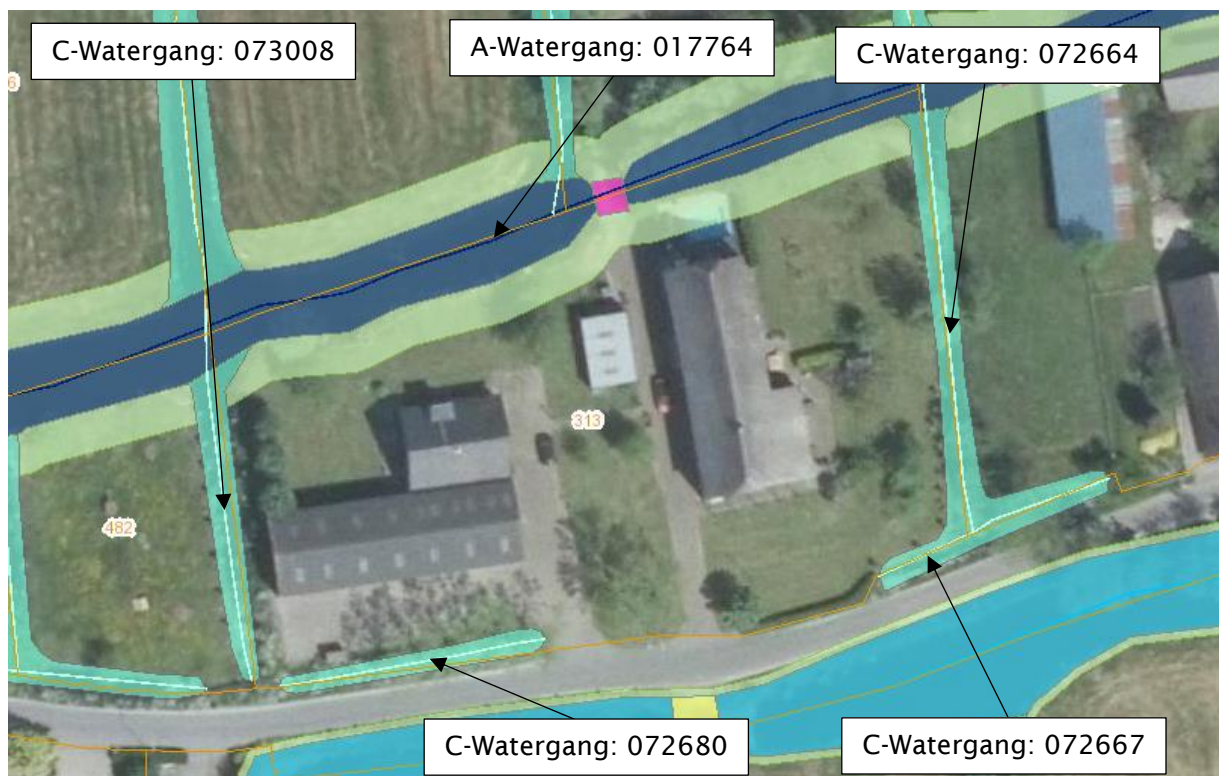
Verordening ‘de Keur’

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 onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190219-9-19916). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 13: Uitsnede legger wateren

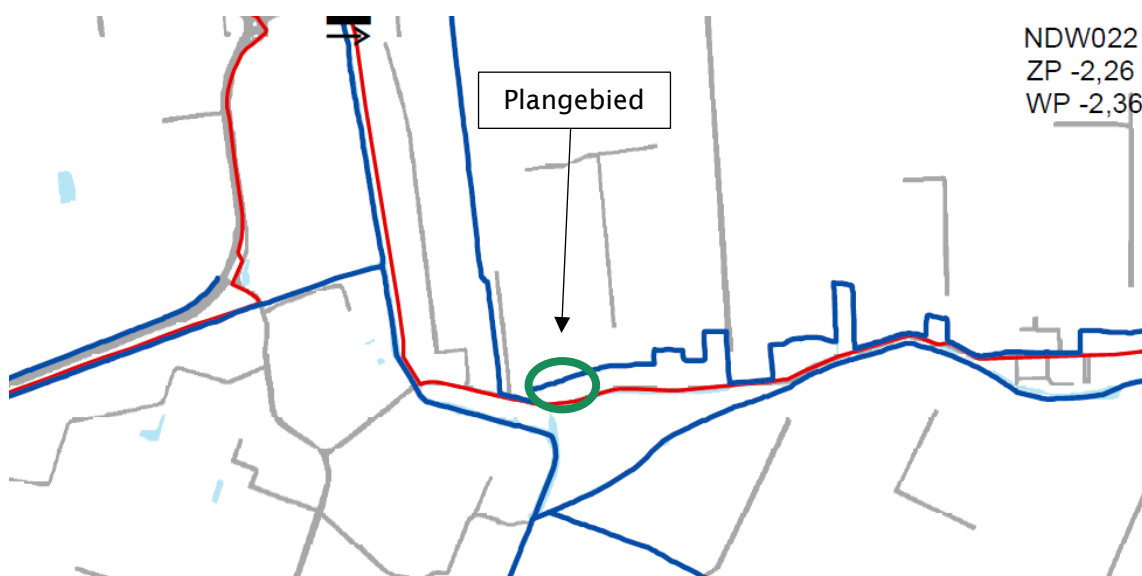
Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn een A-watergang (017764) en vier C-watergangen (072664, 072667, 072680, 073008) gelegen. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter in de Alblasserwaard. C-watergangen hebben geen beschermingszone. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden

vinden grotendeels plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang en de overige C-watergangen worden niet aangetast. Het is mogelijk dat de hooimijt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de A-watergang wordt beoogd, wanneer dit het geval is, is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist.

Peilgebied

Het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden 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 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 14: Uitsnede peilgebied Alblasterwaard

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.) plaats vindt, 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 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 van 1.500 m².

Verhardingsbalans

In onderstaande tabel is de verhardingsbalans van de huidige en beoogde situatie weergegeven. De verwachting is dat er sprake zal zijn van een afname in verharding

op het perceel. De grote schuur wordt gesaneerd en er wordt een kleinschalige hooimijt gebouwd. De verwachting is dat de erfverharding inclusief eventueel bijgebouw bij de schuurwoning gelijk zal blijven en er ten behoeve van de hooimijt ca. 150 m² aan verharding zal worden aangelegd. Hiermee is er sprake van een afname van 100 m² verharding en zou het indien noodzakelijk nog mogelijk zijn wat extra verharding aan te leggen om de verhardingsbalans per saldo 0 m² te houden. Hiermee zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Woonboerderij	320
Schuur	320
Schuurwoning	130
Bijgebouw	50
Bakhuis	8
Erfverharding bij woonboerderij	550
Erfverharding bij schuurwoning	620
Totaal bestaande situatie	1.998
Nieuwe situatie	
Woonboerderij	320
Bijgebouw woonboerderij	50
Schuurwoning	130
Bijgebouw schuurwoning	150
Bakhuis	8
Hooimijt	70
Erfverharding bij woonboerderij	700
Erfverharding bij schuurwoning	470
Totale nieuwe situatie	1.898
Vershil	100 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 dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen

per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk 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 nieuwe woningen zullen 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.

Waterkering

Het plangebied Westeinde 28 te Wijngaarden is niet gelegen in, op of nabij een waterkering.

Wegbeheer

Het perceel Westeinde 28 te Wijngaarden wordt thans ontsloten middels twee ontsluitingen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is hierdoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het onderhavige plan is het enkel vereist een watervergunning aan te vragen bij het Waterschap Rivierenland wanneer de realisatie van de hooimijt in de beschermingszone van de A-watergang plaatsvindt.

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

Onderzoek

Het plangebied Westeinde 28 te Wijngaarden is gelegen binnen de invloedsfeer van een 60 km/h-weg. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van een enig spoorwegtraject en/of een gezondeerd industrieterrein en kunnen hierdoor buiten beschouwing worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft het vervangen van een schuurwoning en het splitsen van de woonboerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Om de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege verkeerslawaaï in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De resultaten van het onderzoek luiden:

‘Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Westeinde ten hoogste 46 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de schuurwoning, welke maatgevend is voor alle nieuwe woningen;*

- *Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, waardoor er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is en tevens aan het gemeentelijke geluidbeleid wordt voldaan;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect 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 2: 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 voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 28,1 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 19,7 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,7 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 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet in het toevoegen van extra wooneenheden. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

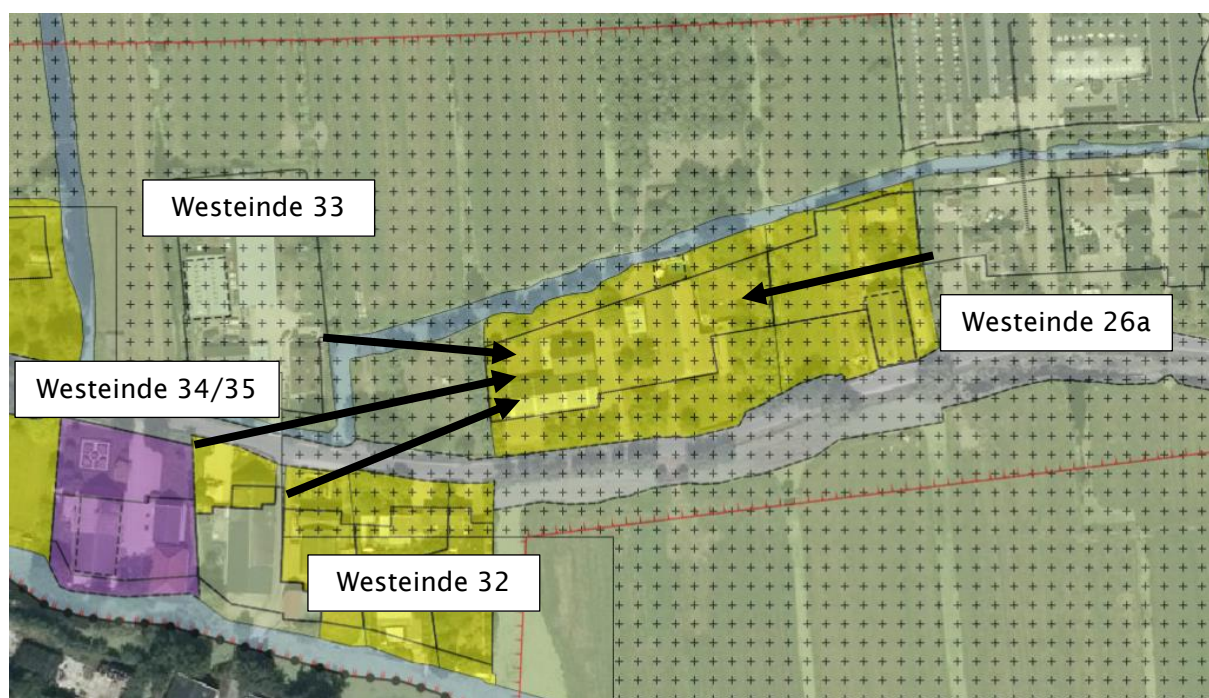
In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien er sprake is van een bebouwingslint in het buitengebied met in de nabijheid enkele agrarische bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De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

Hiernaast heeft de gemeente Molenlanden de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor geur voor een veehouderij tot een geurgevoelig object bijgesteld naar 25 meter.

In de directe omgeving zijn onderstaande bedrijven gelegen. Op basis van het onderstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Tabel 4: Bedrijven- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Westeinde 26a	Melkveehouderij (cat. 3.2)	25 meter* (geur)	45 meter
Westeinde 32a	Agrarisch loonbedrijf (cat. 3.1)	30 meter (geluid)	65 meter
Westeinde 33	Melkveehouderij (cat. 3.2)	25 meter* (geur)	50 meter
Westeinde 34	Timmerfabriek (cat. 3.2)	50 meter (geluid)	115 meter
Westeinde 35	Aannemersbedrijf (cat. 3.1)	30 meter (geluid)	90 meter

* Conform geurverordening



Afbeelding 15: Plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven/instellingen

Hiernaast betreft het plan de toevoeging van een bed & breakfast (B&B). Gezien de milieucategorie van 1.0 en daarmee een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, kan worden geconcludeerd dat de B&B ook in het kader van bedrijven en milieuhinder passend is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een

acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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 onderhavige plan. Op 665 meter ten noorden van het plangebied is een gascompressorstation gelegen. Hiermee ligt het plangebied ver buiten het PR 10⁻⁶ per jaar contour van dit station, maar binnen het aandachtsgebied ervan. In afbeelding 17 is het groepsrisico weergegeven. Het groepsrisico van het station ligt ruim onder de norm-curve, waarmee dit gekwalificeerd kan worden als een 'verwaarloosbaar groepsrisico'.

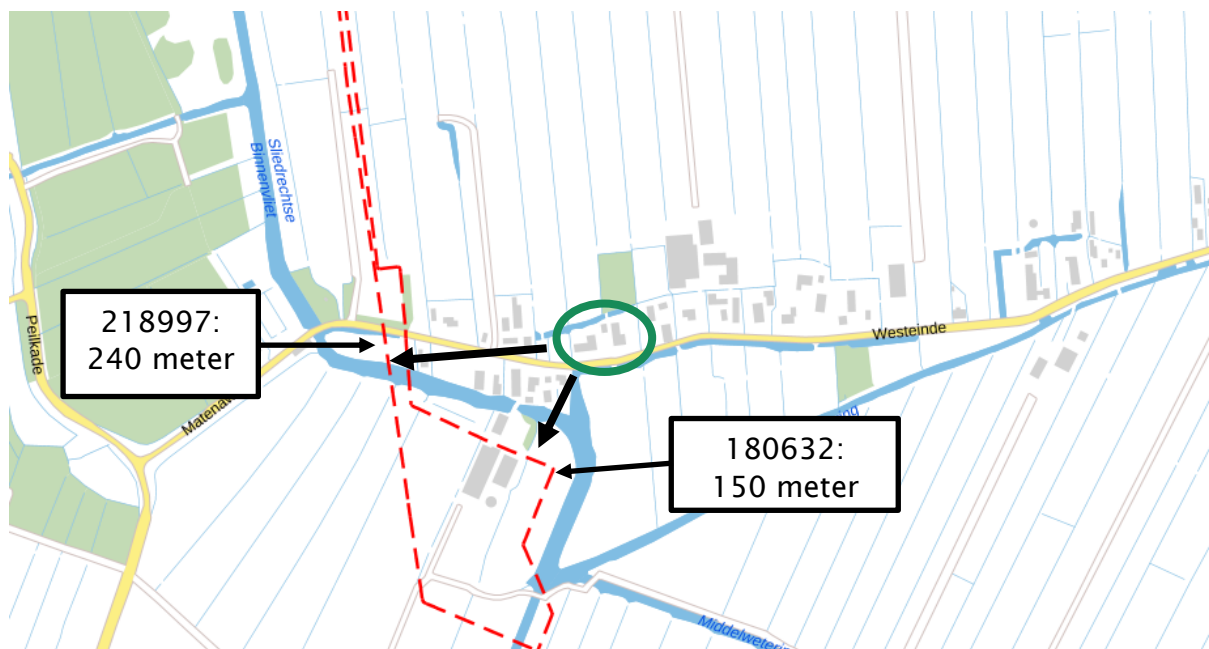
Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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

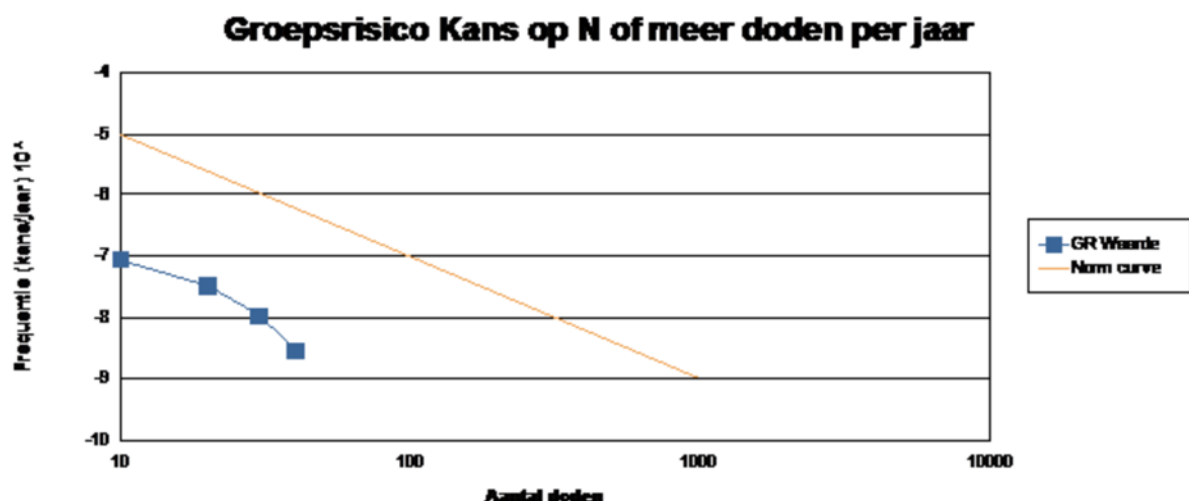
sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg plaats.

Ten zuiden van het plangebied is op 1,1 km afstand een spoorweg gelegen. Hiermee ligt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van de spoorweg. Hierbij komt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze route. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van dit aspect.

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



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart



Afbeelding 17: Groepsrisico Gascompressorstation Wijngaarden (Attribuutrapport Risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen van de Nederlandse Gasunie (Aardgasleiding NEN 3650-leiding).

Tabel 5: Gegevens buisleidingen				
Buisleiding	Diameter	Maximale werkdruk	100%-letaliteitsgrens	Werkelijke afstand
180632	457,00 mm (17,99 inch)	40,00 bar	80 meter	150 meter
218997	1219,00 mm (47,99 inch)	79,90 bar	220 meter	240 meter

Voor deze buisleidingen geldt geen PR 10-6 per jaar contour. Het plangebied is gelegen buiten de 100%-letaliteitsgrens en de belemmeringenstroken van de buisleidingen. Het groepsrisico neemt licht toe door het plan, maar blijft een factor 1.000 lager dan de oriëntatiewaarde. Gesteld kan worden dat de buisleidingen geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Wel is de schuurwoning gelegen binnen de House Burning Distance van 270 meter. Om deze reden adviseert de VRZHZ om:

- De nieuwe schuurwoning zo ver mogelijk richting het oosten te plaatsen;
- Brandwerende materialen te gebruiken;
- Rekening te houden met de positionering van de binnenruimte (geen/zo min mogelijk verblijfsruimten aan risicozijde);
- Zo min mogelijk glas aan de risicozijde en/of scherfwerend of hittewerend glas te gebruiken;
- De bewoners (en toekomstige bezoekers) informeren over de risico's en handelingsperspectief te bieden;
- Vluchtwegen en vluchtdeuren van de risicobron af te positioneren.

Uitschakelbare mechanische ventilatie

Daarnaast dienen nieuwe woningen voorzien te worden van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor 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 van het onderhavige bestemmingsplan of de directe omgeving zijn geen planologisch 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 onderhavige plan.

In de vergunningsprocedure / uitvoeringsfase zal worden onderzocht of de hooimijt op de riolering onder vrijverval uitgevoerd kan worden of dat ander maatwerk geleverd moet gaan worden betreffende het riool. Dit alles zal in samenspraak met de gemeente gebeuren.

Conclusie

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

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 onderhavige plan betreft het renoveren van een bestaande woonboerderij, de sloop van enkele schuren en de realisatie van een vrijstaande woning en hooimijt. 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:

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen loods en woning hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.'

Conclusie

De beoogde sloop aan de loods en aanliggende woning en realisatie van nieuwbouwwoning, opsplitsen van de bestaande woning en realisatie van hooimijt aan de Westeinde 28 te Wijngaarden leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.'

Stikstof

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg- activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat is gelegen binnen Natura 2000-gebied

‘Biesbosch’ en is gelegen op een afstand van circa 4,0 kilometer tot het plangebied. Gezien deze afstand van het plangebied tot stikstofgevoelig Natura2000-gebied en het kleinschalige karakter van het plan worden geen negatieve gevolgen voor deze gebieden verwacht. Derhalve kan een stikstofdepositieberekening achterwege blijven.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de maatregelen getroffen worden.

4.9 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

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit zand of zandige klei, overgaand in bruینگrijze en siltige klei op 0.5 m-mv. Plaatselijk is de ondergrond venig, vanaf 1.0 m-mv. In een beperkt aantal boringen is puin waargenomen, tot een diepte van 0.9 m-mv. Het puin bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen en metselwerk. Het gehalte is gekwalificeerd als licht, in enkele boringen was dat matig. Visueel zijn nergens asbestverdachte materialen als plaatjes waargenomen.

Grond

In de boven- en ondergrond van het perceel aan de Westeinde worden geen tussenwaarden overschreden. Dat geldt dus ook voor de grond in de contour van de gedempte sloot ten oosten van de boerderij. Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Het gehalte aan PFOA in de bovengrond van de locatie is 9.0 µg/kg ds.

Asbest

Zoals visueel als analytisch is asbest niet aantoonbaar in de geroerde, puinhoudende boven- en ondergrond van de locatie.

Grondwater

De peilbuis staat in de contour van de gedempte sloot en direct naast de locatie van de voormalige dieseltank. Het grondwater kan als schoon worden beschouwd. Zelfs barium is niet boven de streefwaarde verhoogd.

Tank, gedempte sloot

De grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige dieseltank en de gedempte sloot ten oosten van de boerderij zijn niet boven de tussenwaarde verontreinigd.

Conclusie

De algemene kwaliteit van de grond en grondwater van de locatie aan de Westeinde is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Mocht er grond vrijkomen bij de ontwikkeling, dan wordt aanbevolen deze op het terrein zelf her te gebruiken.

Voor de afvoer van grotere volumes grond is waarschijnlijk AP04-partijkeuring nodig. Afvoer op basis van de bodemkwaliteitskaart is vanuit de lintbebouwing langs de Westeinde niet mogelijk.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 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.

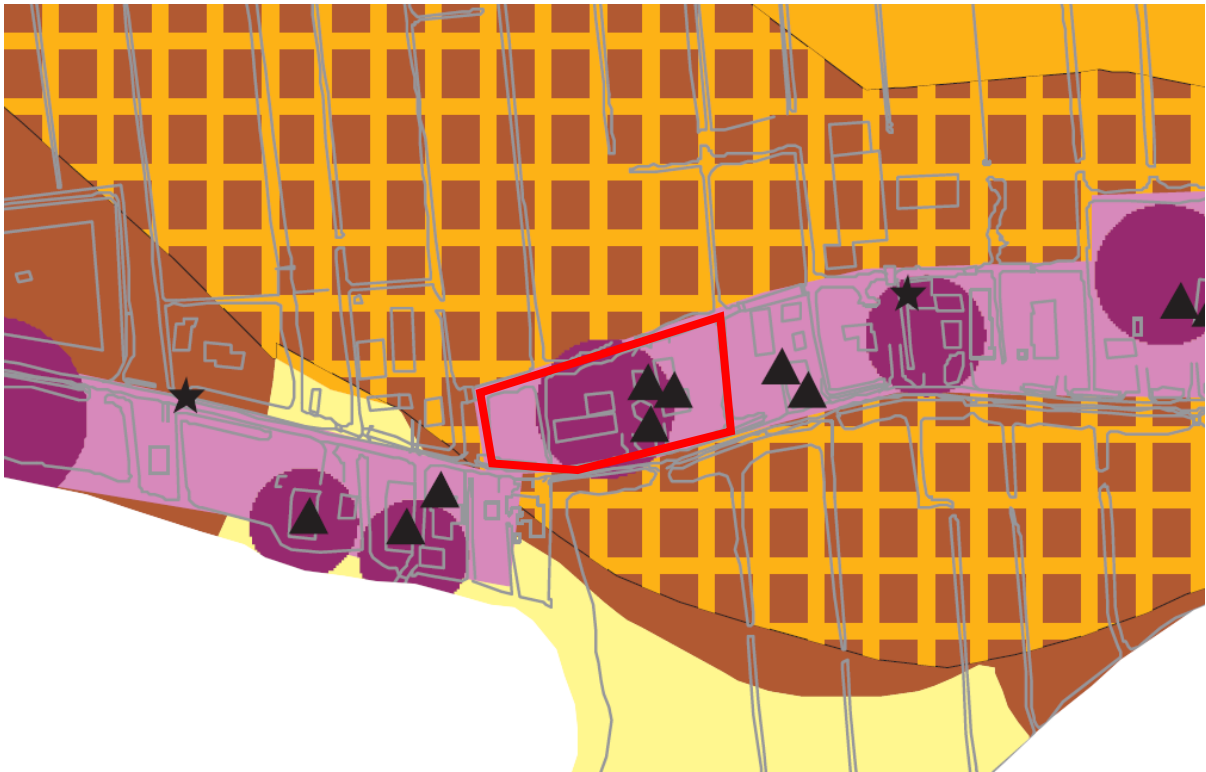
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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, 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 archeologische onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 18: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Het plan voorziet in grotere ingrepen dan genoemd in het bovenstaande, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vereist is. Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***
De ondergrond van het plangebied bestaat uit mineraalarm veen met daarop in boring 4 een dunne laag komklei. Dit wordt afgedekt door een 85 tot 260 cm dik ophogingspakket. Hierin zijn verschillende lagen te onderscheiden. In het oosten van het plangebied bestaat dit pakket, uitgezonderd de ca. 50 tot 80 cm dikke bouwvoor en de zandlaag die direct onder het maaiveld aanwezig is, uit terpophogingslagen uit de Late Middeleeuwen. In het westen van het plangebied bestaat dit pakket enkel uit recent opgebrachte (zand)lagen.
- ***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?’***
Waarschijnlijk is in het westelijke deel van het plangebied de top van het veenpakket verstoord geraakt. De diepte van de verstoring is niet precies te bepalen maar boven het veenpakket is nu een 85 tot 200 cm dikke recent opgebrachte laag aanwezig. In het oosten van het plangebied beperkt de recente verstoring zich tot een diepte van ca. 50 tot 70 cm -mv.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?’***

In het plangebied zijn geen rivierduinafzettingen of oeverafzettingen van de Papendrechtse stroomgordel aangetroffen. Indien aanwezig bevinden de afzettingen zich beneden de maximale boordiepte (4 m -mv). In het veenpakket zijn geen veraarde lagen aangetroffen die een aanwijzing kunnen zijn voor een bewoonbaar oppervlak.

In het oosten van het plangebied zijn ophogingslagen van een huisterp gevonden. In dit pakket worden archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verwacht.

- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
De top van de terpophogingslagen bevindt zich op een diepte variërend van 50 tot 70 cm -mv (0,86 m -NAP in boring 4 en 1,71 m -NAP in boring 5).
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
In boring 4 is een fragment van kogelpotaardewerk gevonden uit de Late Middeleeuwen.
Zo ja:
 - ***Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?***
Op 160 cm -mv (1,76 m -NAP)
 - ***Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?***
Niet van toepassing
 - ***Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?***
Het fragment dateert uit de Late Middeleeuwen, uit de 12e tot en met de 14^e eeuw n. Chr.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
In het westen van het plangebied kan vanwege de relatief diepe recente verstoring en de afwezigheid van terpophogingslagen de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde. In het oosten van het plangebied zijn tijdens het booronderzoek terpophogingslagen geconstateerd en kan de middelmatige archeologische verwachtingswaarde bijgesteld worden naar een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
In het oosten van het plangebied worden nog archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. De archeologische waarden bevinden zich in het pakket met terpophogingslagen dat op dieper dan 50 cm -mv aanwezig is. De aanleg van de vorstrand van de hooimijt reikt tot 40 cm -mv en op deze locatie zal dus niet tot in het niveau van de terpophogingslagen gegraven worden. Tijdens de uitvoeren van de plannen worden dus geen archeologische waarden bedreigd.

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

Het plangebied is voldoende onderzocht. Als in de toekomst in het oosten van het plangebied bodemingrepen dieper dan 50 cm –mv zullen plaatsvinden, is vervolgonderzoek in de vorm van archeologisch gravend onderzoek noodzakelijk. Vooralsnog is dit niet nodig omdat de huidige plannen (de bouw van een hooimijt) niet dieper dan ca. 40 cm –mv zullen reiken. De invulling van het eventueel uit te voeren gravend onderzoek hangt af van de aard en de omvang van de toekomstige bodemingrepen. Voor een eventueel archeologisch gravend onderzoek is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk.

In het oosten van het plangebied worden vanwege de aanwezigheid van terpophogingslagen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om in dit deel van het plangebied tijdens toekomstige bodemingrepen dieper dan 50 cm –mv archeologisch gravend onderzoek uit te voeren. Vooralsnog is dit niet nodig omdat de huidige plannen (de bouw van een hooimijt) niet dieper dan ca. 40 cm – mv zullen reiken. De invulling van het eventueel uit te voeren gravend onderzoek hangt af van de aard en de omvang van de toekomstige bodemingrepen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen, indien de bodem niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld wordt verstoord op het oostelijke deel van het perceel. Indien dit in de toekomst wel het geval is, is archeologische begeleiding dan wel archeologisch gravend onderzoek noodzakelijk. 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. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1 en 2’ meegenomen in het bestemmingsplan.

4.11 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 onderhavige plan voorziet in de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van een schuurwoning. De woningen zullen de kaders van het duurzaamheidsbeleid volgen (conform de huidige bouweisen; isolatie etc.). Tevens kan middels het onderhavige plan een toekomstbestendige en daarmee een duurzame situatie worden gecreëerd voor het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in het lint. De woonboerderij blijft daarmee behouden voor volgende generaties. Het plan wordt op een passende en verantwoorde wijze vormgegeven en groen ingepakt (paragraaf 2.2). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is een regel opgenomen dat er in een bestemmingsplan aandacht moet worden besteed aan een viertal risico's die kunnen optreden ten gevolge van klimaatverandering. Het gaat om wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte & droogte. Het onderhavige plan voorziet niet negatieve effecten omtrent deze risico's. De bebouwing en verharding ter plaatse neemt af en wordt verduurzaamd. Het risico op wateroverlast en overstroming wordt in de nieuwe situatie daarmee minder in vergelijking met de nieuwe situatie, omdat de gronden zachter worden, water in de grond infiltreert en niet versneld over verharding afgevoerd hoeft te worden. Daarnaast is er rondom het plangebied meer dan voldoende oppervlakte water aanwezig welke het risico beperkt. Het plan heeft door de afname in verharding ook positieve gevolgen tegen hittestress en droogte. De verharding, welke gevoelig is voor hitte en relatief snel opwarmt, neemt aanzienlijk af voor grond die relatief minder snel opwarmt en minder gevoelig is voor hitte. Ook kunnen de gronden hierdoor langer water vasthouden en wordt water minder snel afgevoerd, waarmee droogte kan worden tegengegaan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Westeinde 28' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw- en 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, Westeinde 28' 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, Westeinde 28' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', welke is vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Westeinde 28' 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

Wonen

Bijna het gehele woonperceel zal bestemd worden met 'Wonen', gelijk de huidige situatie. Een bouwvlak zal worden opgenomen ten behoeve van de woonboerderij, de schuurwoning en de hooimijt. Teneinde de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van de schuurwoning juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt het bouwvlak voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Water

Ten behoeve van de wetering op de noordelijke perceelsgrens blijft de bestemming 'water' ongewijzigd.

Tuin

Ten behoeve van bescherming van de karakteristieke voortuin voor de boerderij, wordt de bestemming 'tuin' opgenomen.

Waarde – Archeologie 1 en 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waarde - Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' is mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke kwaliteit, voornamelijk doorzicht, ter plaatse.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woonheden: 1 & 3';
- Functieaanduiding 'bed & breakfast';
- Functieaanduiding 'zwembad';
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – 1 & 2'.