

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Bed & Breakfast & Theetuin de Donk'
TE BRANDWIJK**



Naamgeving: 'Bed & Breakfast de Donk'

NL.IMRO.1927.BPbenbdedonkBWK-VG01

status: Vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 10-02-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	7
3.4 Gemeentelijk beleid	7
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom	7
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”	8
3.5 Conclusie	8
4 PLANBESCHRIJVING	9
4.1 Plan	9
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
4.3 Ontsluiting en Parkeren	11
4.4 Waterhuishouding	11
4.5 Motivering medewerking	11
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	12
5.1 Geluidhinder	12
5.2 Bedrijven en milieuzonering	13
5.3 Bodem	14
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
5.5 Watertoets	17
5.6 Flora en fauna	21
5.7 Luchtkwaliteit	22
5.8 Externe veiligheid	22

6 JURIDISCHE PLANOPZET	24
6.1 Inleiding	24
6.2 Systematiek van de regels	24
6.3 Bestemmingen	24
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.1 Exploitatie	25
8 OVERLEG EN INSPRAAK	25
8.1 Vooroverleg	25
8.2 Zienswijzen	25

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Bakker	d.d. januari 2014
2. Digitale watertoets	d.d. 06-02-2014
3. Vooroverleg reactie Waterschap Rivierenland	d.d. 30-04-2014
4. Nota zienswijzen	d.d. 25-11-2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer van der Feyst is voornemens om de bestaande oude en vervallen vee-schuurtjes te slopen en grotendeels op de bestaande fundering een gebouwtje te realiseren voor Bed & Breakfast. Daarnaast zal de bestaande garage worden verbouwd en ingericht als een theetuin. Hier kunnen de gasten uit de Bed & Breakfast hun ontbijt nuttigen, maar ook wandelende en fietsende recreanten wat eten of drinken nuttigen.

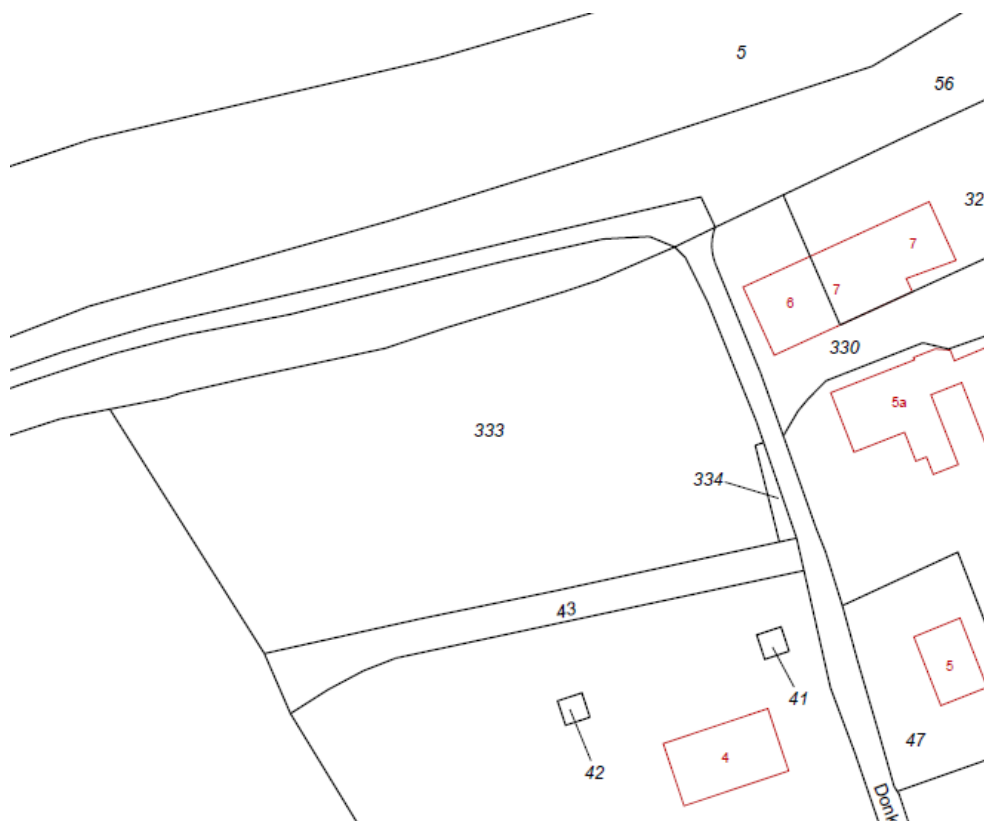
Omdat de ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen. Door de eigenaar is er bij de gemeente een verzoek ingediend tot medewerking. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Graafstroom heeft per brief d.d. 26 september 2011 te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek door een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Brandwijk, sectie C, Nummers 330 en 333.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het fietspad de Donkseweg en de Vliet. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het woonperceel Donkseweg 4. Aan de westzijde grenst het woonperceel Donkseweg 6 en aan de oostzijde het agrarisch weidelandschap.



afbeelding 2, kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de bestemming:

- Agrarisch met Waarden; (t.p.v. bed & breakfast)
- Wonen; (t.p.v. theetuin)

Met de functieaanduiding;

- Archeologische waarden;

en de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat - Waterkering;.

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de ontwikkeling van de theetuin en de bed & breakfast past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geen recreatieve activiteiten toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

1.4 Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Brandwijk is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Brandwijk is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Het plangebied is gelegen op de brandwijkse Donk, wat gezien kan worden als een buurtschapje buiten de dorpskern. De locatie kent een historisch waardevolle ontstaansgeschiedenis. De Donk is een hooggelegen zandlichaam in het landschap een grote woonheuvel. Woonheuvels hebben een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. Hier is vaak eeuwenlang op eenzelfde plek gewoond en gewerkt. De woonheuvels zijn vooral gelegen langs de ontginningsas. De woonheuvels zijn veelal natuurlijke verhogingen in het landschap (oeverwallen en donken).

De bebouwing op de Donk kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is uitsluitend haaks op de Vliet gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelsontsluiting op de Donkseweg. De inritten zullen in de toekomstige situatie worden gehandhaafd. Via de Donkseweg kan men via de polderwegen, de provinciale weg en zo de rijksweg bereiken.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de wateringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien is de Vliet aangemerkt als een A-watergang, waarmee duidelijk wordt dat dit een hoofdafwatering betreft. Het plangebied is deels gelegen in een beschermingszone van de boezemkade.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie zijn de bestaande schuurtjes in gebruik voor opslag van prive-goederen. De bestaande garage is in gebruik als schuur / garage.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

De provincie wil met “Visie op Zuid-Holland” de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Hierbij maakt de provincie een uitzondering voor de ontwikkeling van recreatieve initiatieven. Zo is het zelfs mogelijk om nieuwe kleinschalige bebouwing toe te voegen buiten de rode contour:

Artikel 2 lid 2 g. kleinschalige bebouwing voor recreatie

Om het recreatieve karakter van het landelijk gebied te versterken, kan de provincie in afwijking van de stelregel “geen nieuwe stedelijke functies in het buitengebied”, toestaan dat er nieuwe kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen, wordt gerealiseerd.

Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie.

Het onderhavige plan valt binnen de gestelde kaders voor recreatieve ontwikkelingen en past daarmee binnen het provinciale beleid.

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 recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Stimulering van kleinschalige recreatieve activiteiten spelen in de visie een centrale rol. Hierdoor sluit het onderhavige plan volledig aan bij de regionale beleidslijnen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen op 'knopen' betekent een meerwaarde voor de recreant en biedt tevens een economische basis voor de instandhouding van het waardevolle landschap.

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

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de bestemming:

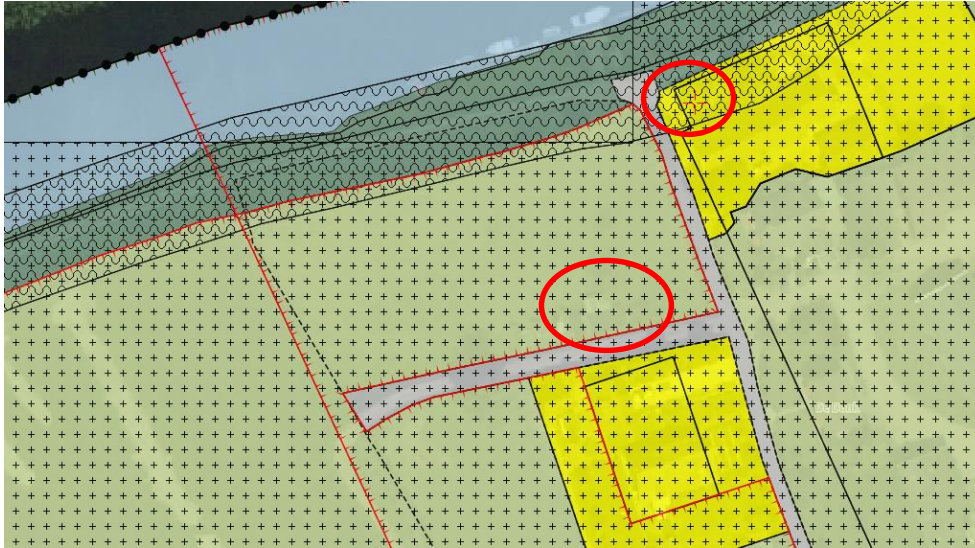
- Agrarisch met Waarden; (t.p.v. bed & breakfast)
- Wonen; (t.p.v. theetuin)

Met de functieaanduiding;

- Archeologische waarden;

en de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat - Waterkering;.



Afbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de ontwikkeling van de theetuin en de bed & breakfast past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geen recreatieve activiteiten toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

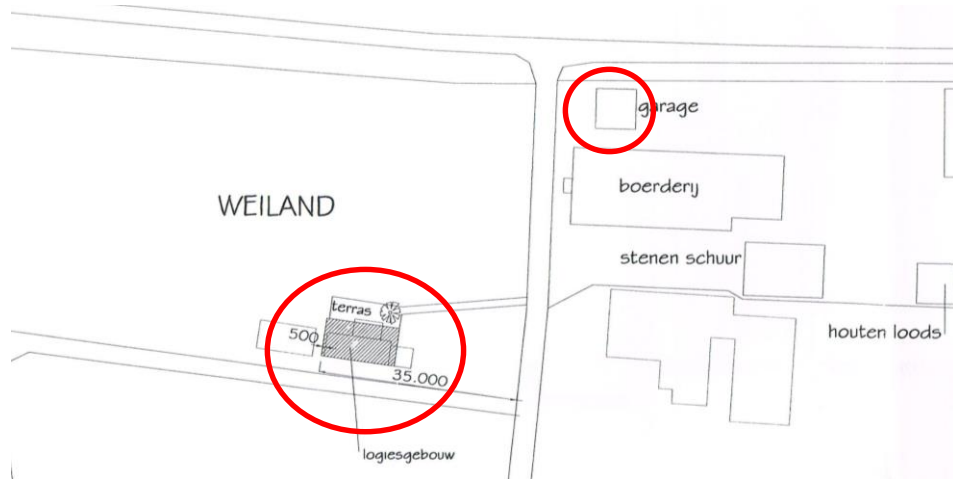
- De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het recreatieve en toeristische netwerk van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden
- Op een toeristisch interessante locatie ontstaat de mogelijkheid voor het nuttigen van een versnapering.
- De bestaande vervallen schuurtjes worden gesloopt en vervangen door een architectonisch verantwoord logies-gebouwtje.
- Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4 PLANBESCHRIJVING

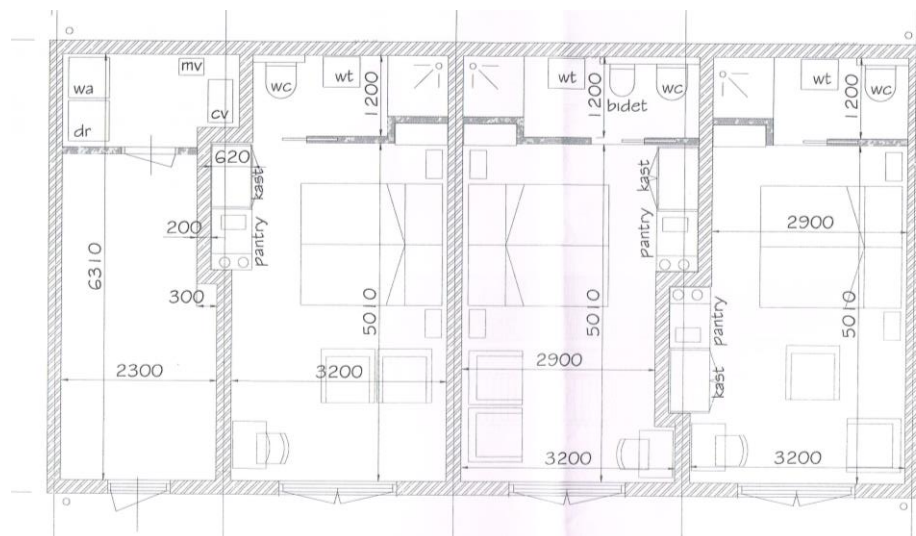
4.1 Plan

Het plan van de bewoners van Donkseweg 6 bestaat uit twee hoofdonderdelen. Als eerste drie bed & breakfast studio's in een nieuw logiesgebouw op de locatie van de vervallen schuur. Deze studio's grenzen aan het weiland en krijgen een prachtig uitzicht over het polderlandschap. Het logiesgebouw krijgt een oppervlakte van 88m². De oppervlakte per studio komt op ca. 23m². De studio's worden aan de zijde van het weiland voorzien van dubbele openstaande deuren en een buitenterras van circa 3 bij 2 meter. De zijde aan de kant van het buurperceel Donkseweg 4 zal geheel blind worden uitgevoerd.

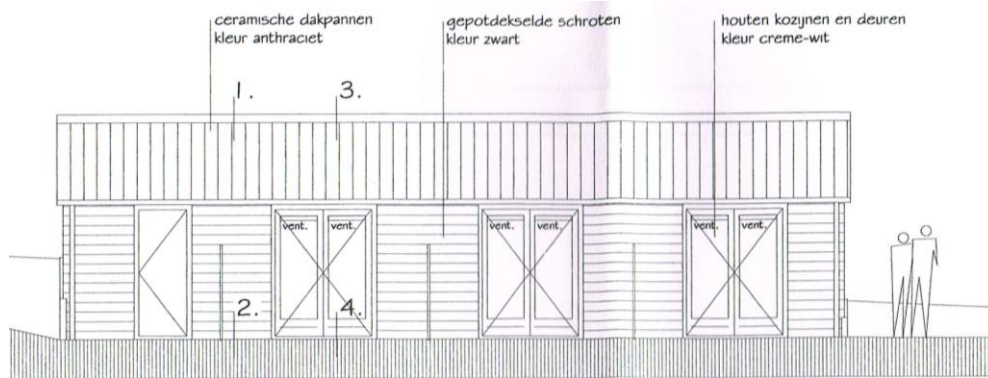
Naast het logiesgebouw zal het bestaande schuurtje naast de woonboerderij Donkseweg 6 worden ingericht als ontbijtzaal / theetuin. Hier zal het ontbijt voor de B&B-gasten worden geserveerd. Het theehuis heeft een oppervlakte van 36 m² en zal tevens worden voorzien van een terrasje van circa 20m². Naar verwachting is er op die manier ruimte voor 12 zitplaatsen binnen en 12 zitplaatsen buiten. Hierbij zal het gebruik voornamelijk gericht worden op langskomende wandelaars en fietsers. Naar het verkrijgen van een versnapering zal het tevens mogelijk zijn om informatie betreffende de omgeving te verkrijgen.



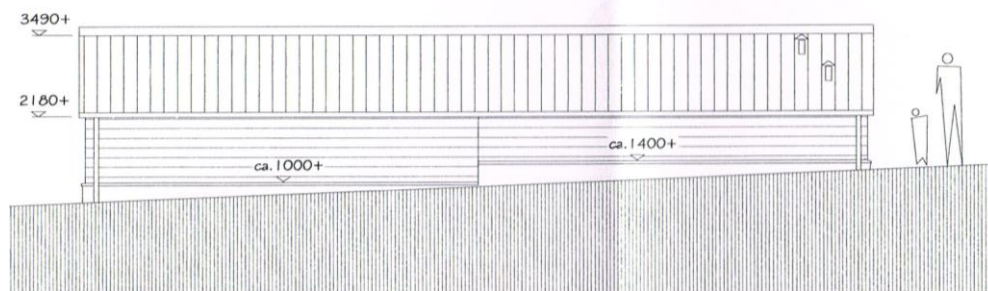
afbeelding 2: situatie



afbeelding 3: inrichtingsplan



NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL

afbeelding 4: gevels logiesgebouw



afbeelding 5: foto theethuisje

Voor de bed & breakfast wordt uitgegaan van een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing op de donk.
- 2) De bestaande garage / schuur zal worden gehandhaafd en verbouwd tot theetuin.
- 3) De bestaande schuur in het weiland zal tot op de fundering worden gesloopt en vervangen worden door het nieuwe logiesgebouw.
- 4) Parkeren is opgelost op eigen terrein en eventueel in openbaar gebied;
- 5) Er zal voldoende groen worden behouden / aangeplant om het landelijk karakter van de omgeving te behouden.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van een logiesgebouw voor drie bed & breakfast kamers en een theetuin. Ondanks dat de verwachting is dat er voornamelijk gebruik zal worden gemaakt door bezoekers per voet of fiets is het noodzakelijk de parkeerbehoefte in kaart te brengen. Voor de B&B wordt een parkeernorm gehanteerd van 1 plaats per kamer. Voor de theetuin kan vanwege het kleinschalige karakter en het feit dat veel recreanten te voet of met de fiets zullen komen, worden uitgegaan van 3 parkeerplaatsen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt daarmee:

- 3,0 parkeerplaatsen voor de B&B
- 3,0 parkeerplaatsen voor de theetuin
- 2,0 parkeerplaatsen voor de woning

Op het eigen perceel is voldoende ruimte voor 8 auto's waardoor wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Bezoekers voor de theetuin kunnen voor parkeren tevens gebruik maken van de voor recreanten aangelegde parkeerplaats voor de Donk.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het buurtschap op de Brandwijkse Donk. Door de realisatie van het nieuwe logiesgebouw met bijbehorende terrasjes is er sprake van een geringe toename van het verhard oppervlak. Hemel- en terreinwater wordt gelijk aan de huidige situatie direct afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.5 Motivering medewerking

- Het plan draagt bij aan de versterking van het recreatieve en toeristische netwerk van de Alblasserwaard.
- Het plan past binnen het vigerende beleid van rijk, provincie en gemeente
- De bestaande vervallen schuur wordt vervangen door een passend nieuw logiesgebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd.
- Er is geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

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

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging naar recreatie ten behoeve van een logiesgebouw. In het kader van de Wgh is derhalve geen sprake van een geluidsgevoelig object en is toetsing derhalve niet noodzakelijk. Bovendien is de Donkseweg, voor gemotoriseerd verkeer, een doodlopende weg, waardoor er uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. Hierdoor is er sprake van een zeer lage verkeersintensiteit op de Donkseweg.

Ten aanzien van de omliggende woningen kan worden gesteld dat er door de toevoeging van het logiesgebouw slechts sprake is van een verwaarloosbare toename in verkeersbewegingen. Het is derhalve aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een verslechterde akoestische situatie.

Conclusie:

De bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de realisatie van een logiesgebouw voor drie bed & breakfast kamers en de realisatie van een theetuin. In het kader van milieuzonering zijn de nieuwe functies niet als hinderlastig, danwel hindergevoelig aan te merken. De omgeving aan de Donkseweg kenmerkt een gemengd gebied van agrarische bedrijven en burgerwoningen. Gezien de burgerwoningen, welke wel als hindergevoelig worden aangemerkt, reeds dicht bij de agrarische bedrijven zijn gelegen, zijn deze woningen reeds bepalend voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. De nieuwe ontwikkeling brengt geen verdere beperkingen van de bedrijfsvoeringen met zich mee.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

5.3 Bodem

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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de realisatie van drie bed & breakfast kamers en een theetuin mogelijk te maken. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor beide deelgebieden. De conclusies uit deze onderzoeken luidt:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- In het grondwater is het gehalte aan barium licht verhoogd aangetroffen. Dit is een niet relevante verhoging.*

Op grond van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een bed-and-breakfastgelegenheid.”

Conclusie

Uit de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (recreatie). De voorgenomen bestemmingswijziging naar recreatieve doeleinden ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

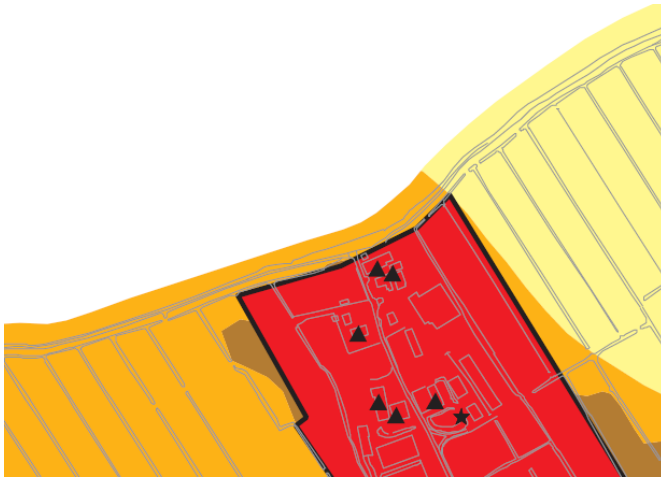
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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 beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart deelgebied 1

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is te zien dat:

Het plangebied is een terrein met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen) en heeft daarmee zeer hoge waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting. Bij ingrepen groter dan 30m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ter plaatse van het toekomstige logiesgebouw is er sprake van nieuwbouw. De nieuwbouw beslaat een oppervlakte groter van 30m², namelijk 88m². Echter zal het nieuwe gebouw op staal worden gerealiseerd, waarbij de verstoring, mede door het uitvullen van het huidige maaiveld, niet dieper zal reiken dan de gestelde onderzoeksgrens van 30cm. Hierdoor is het derhalve niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling houdt echter rekening met de cultuurhistorische eigenschappen van het gebied, door onder andere de positionering en schaalgrootte. Het nieuwe logiesgebouw zal zodanig worden vormgegeven dat deze aansluit bij het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het plan vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

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 ineen geslagen 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 onkruid beheer, 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.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Om de gevolgen van de plannen voor het waterhuishoudkundige werken is er voor beide deelgebieden een digitale watertoets uitgevoerd. De rapporten zijn als bijlage opgenomen.

Nieuwbouweffecten

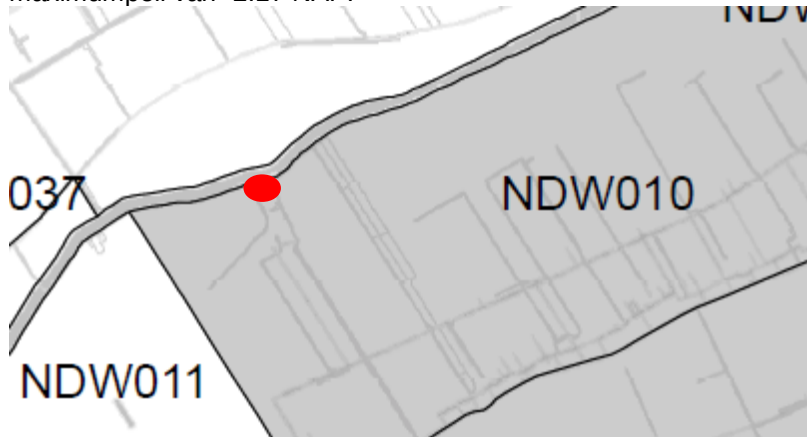
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om 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 de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

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.

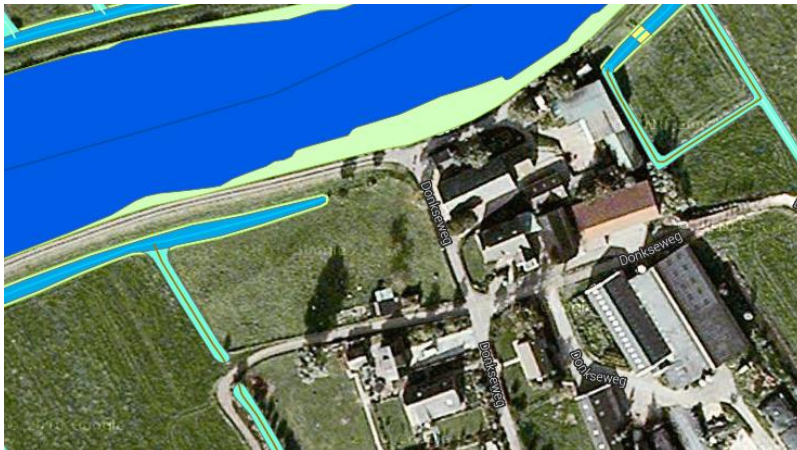
Peilgebied

Het plangebied gelegen aan de Donkseweg en gelegen binnen het Peilgebied NDW010. Binnen het peilgebied geldt een minimum peil van -2.07 NAP en een maximumpeil van -2.17 NAP.



afbeelding 7: uitsnede peilbesluit

Watertoets



Het plangebied is gelegen langs de vliet aan de binnenzijde van de boezemwaterkering.

Het gebied is aan de noordzijde begrensd door de Grote- of Achterwaterschap, een A-watergang met een beschermings- en onderhoudsstrook van 5 meter. Tevens is op een gedeelte van het plangebied een B-watergang gelegen. Daarnaast is er ten westen van het plangebied een C-watergang gelegen.

Oppervlaktebalans	Bestaand	Nieuw	Vershil
Logiesgebouw			
Bebouwd oppervlak	78	88	+10
Terreinverharding	0	35	+35
Theetuin			
Bebouwd oppervlak	36	36	0
Terreinverharding	20	20	0
		Totale toename	+45

Door de planontwikkeling is er dus sprake van een zeer geringe toename van het verhard oppervlak. De toename van 45 m² is ruimschoots onder de compensatiegrens van 500 m². Hierdoor is watercompensatie niet aan de orde.

Waterkering

De kade langs de Grote- of Achterwaterschap waaraan het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard.



Afbeelding 9: uitsnede legger regionale waterkering Nederwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de bovenstaande afbeelding zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. Zoals op de afbeelding te zien zijn is het plangebied deels gelegen binnen de beschermingszone.

Hierbij geldt dat het logiesgebouw geheel buiten de kern- en beschermingszone is gelegen en waterkeringsaspecten niet aan de orde zijn. Voor de theetuin is sprake van een ligging binnen de beschermingszone (vrijwaringszone dijk 1). Een watervergunning dient aangevraagd te worden voor zowel nieuwbouw, sloop als verbouw binnen de beschermingszonering van de waterkering.

Voor de verbouwwerkzaamheden van de 'schuur' binnen de beschermingszones 'Waterstaat-Waterkering' en 'Vrijwaringszone dijk 1' dient een watervergunning aangevraagd te worden. Interne verbouwingen (puur esthetisch) kunnen met een melding af. Als er verbouwd gaat worden met graven (aan funderingen) etc., dan is er een wel vergunning nodig

Voor de aanleg van het terras en theetuin binnen de beschermingszones geldt een meldingsplicht. Echter zal een gedeelte van het terras worden gerealiseerd binnen de kernzone van de waterkering. werkzaamheden in de kernzone zijn altijd vergunningplichtig. Hierdoor zal voor de aanleg van het terras een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. De theetuin, thans garage, is reeds aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Voor het logiesgebouw zal een nieuwe aansluiting voor het vuilwater gerealiseerd moeten worden.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren.

Het hemelwater zal gelijk aan de huidige situatie direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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.

Ontsluiting

Het plangebied heeft momenteel een ontsluiting op de Donkseweg. Deze ontsluitingen worden gehandhaafd. Gemotoriseerd verkeer kan uitsluitend bij de woonboerderij parkeren via de bestaande inrit. Het nieuwe logiesgebouw krijgt geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het is voor het voorgenomen bouwplan niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de Donkseweg in het landelijk gebied van Brandwijk en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

De onderhavige ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging naar recreatie. Hierbij zullen een aantal vervallen schuurtjes worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw logiesgebouw. Daarnaast zal de bestaande garage van functie veranderen en een theetuin worden. Omdat het plan zeer kleinschalig is en de nieuwbouw van het logiesgebouw plaats vindt op dezelfde locatie als de nu bestaande schuurtjes is de invloed van het plan op het gebied van flora en fauna nihil. Hiermee is onderzoek niet noodzakelijk. Uiteraard zal er, moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een logiesgebouw voor drie bed & breakfast kamers en een theetuin. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10⁻⁶ moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶/jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10⁻⁶/jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10⁻⁵/jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het voorliggende bestemmingsplan “Donkseweg 6” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Recreatie

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming recreatie opgenomen voor het geplande logiesgebouw. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen.

Verkeer

Ter plaatse van de Donkseweg is een verkeersbestemming opgenomen.

Wonen

Conform het vigerende bestemmingsplan zal een woonbestemming worden opgenomen ter plaatse van de bestaande woonboerderij. Binnen de woonbestemming zal een specifieke aanduiding worden opgenomen voor de theetuin.

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de kernzone van de regionale waterkering is een dubbelbestemming opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In dit geval is in het kader van het vooroverleg het plan besproken met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland.

Het waterschap Rivierenland heeft per brief d.d. 30-04-2014 een overlegreactie ingediend. In de reactie verzoekt het waterschap de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering op te nemen ter plaatse van de kernzone van de waterkering en de vrijwaringszone dijk 1 aan te passen aan de beschermingszone van de waterkering, e.e.a. conform de legger waterkeringen van het waterschap. Daarnaast geeft het waterschap aan dat in de toelichting ten onrechte is gesteld dat een watervergunning niet noodzakelijk is. Voor de verbouw van de schuur tot theetuin is een watervergunning noodzakelijk. De aanleg van het terras is meldingsplichtig.

De provincie heeft per mail d.d. 15-04-2014 laten weten dat zij de mogelijkheid tot maasteelt (artikel 3.1.d) en paardenbakken (artikel 6.2) verwijderd zou willen hebben. Deze betreffende artikelen zijn uit de regels verwijderd.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de overlegreactie van het waterschap en provincie aangepast.

8.2 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Donkseweg 6' heeft van 18 juli 2014 tot en met 29 augustus 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijzen hebben tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Het bestemmingsplan is derhalve gewijzigd vastgesteld.