



Toelichting

Bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 2-3'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 2-3'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPoosteinde2WGD-VG01

Projectnummer:
403021

Projectleider:
Marvin Antens

Planstatus

Datum:
05-09-2017

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie	8
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status / gebruik	10
2.2	Nieuwe situatie	12
2.2.1	Plan	12
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	13
2.2.3	Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek	15
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	19
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Watertoets	20
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Ecologie	22
4.8	Bodem	23
4.9	Archeologie	23
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	24
5.1	Inleiding	24

5.2 Systematiek van de regels	24
5.3 Bestemmingen	24
5.4 Aanduidingen.....	25
6 Verantwoording beleidskader.....	26
6.1 Rijksbeleid	26
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	26
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	27
6.2 Provinciaal beleid.....	28
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	28
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	29
6.3 Regionaal beleid	31
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	31
6.3.2 Regionale woonvisie.....	31
6.4 Gemeentelijk beleid	33
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	33
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	33
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	34
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	34
6.5 Conclusie	35
7 Verantwoording sectorale aspecten	36
7.1 Watertoets	36
7.1.1 Beleidskader	36
7.1.2 Onderzoek	38
7.1.3 Conclusie.....	40
7.2 Geluid	41
7.2.1 Beleidskader	41
7.2.2 Onderzoek	41
7.2.3 Conclusie.....	41
7.3 Luchtkwaliteit	42
7.3.1 Beleidskader	42
7.3.2 Onderzoek	42
7.3.3 Conclusie.....	42
7.4 Bedrijven en milieuhinder	43
7.4.1 Beleidskader	43
7.4.2 Onderzoek	43
7.4.3 Conclusie.....	45
7.5 Externe veiligheid	46
7.5.1 Beleidskader	46

7.5.2 Onderzoek	46
7.5.3 Conclusie	47
7.6 Kabels en leidingen	48
7.6.1 Beleidskader	48
7.6.2 Onderzoek	48
7.6.3 Conclusie	48
7.7 Ecologie	49
7.7.1 Beleidskader	49
7.7.2 Onderzoek	49
7.7.3 Conclusie	50
7.8 Bodem	51
7.8.1 Beleidskader	51
7.8.2 Onderzoek	51
7.8.3 Conclusie	51
7.9 Archeologie	52
7.9.1 Beleidskader	52
7.9.2 Onderzoek	54
7.9.3 Conclusie	55

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan / Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20958	13-01-2017
2	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20161019-9-13898	19-10-2016
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	JVO/1114 16.920	28-11-2016
4	Ecologische Quicksan	Blom Ecologie	BE/2016/314/r	03-11-2016
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4221	21-11-2016
6	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies	BM/22184-2016	Nov. 2016
7	Vooroverleg formulier	Provincie Zuid-Holland	-	16-02-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarische veeteeltbedrijf is al enkele jaren geleden beëindigd. Het hoveniersbedrijf, als voormalige nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf is echter nog actief. Een deel van de bedrijfsopstallen en een deel van het omliggende erf zijn in gebruik Bij het hoveniersbedrijf.

Het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden valt binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'hovenier'. Door de beëindiging van de agrarische activiteiten is het huidige gebruik strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden' is het hoveniersbedrijf uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf is het hoveniersbedrijf echter het hoofdkomen op het perceel.

Het is door de schaalvergroting in de agrarische sector en de zwaar verouderde agrarische opstallen niet meer aannemelijk dat het perceel weer een agrarische functie terug zal krijgen. Om het bestemmingsplan aan te laten sluiten bij het gebruik van het perceel zal een partiele herziening moeten plaatsvinden en dient de bestemming 'agrarisch met waarden' op het perceel Oosteinde 2-3 gewijzigd te worden. Voor de voormalige boerderij naar de bestemming 'wonen' en ter plaatse van het hoveniersbedrijf naar de bestemming 'bedrijf'. Hiermee wordt het perceel juridisch planologisch gesplitst worden in twee zelfstandige percelen en zullen het bestemmingsplan en het werkelijke gebruik weer in overeenstemming komen.

Naast de benodigde bestemmingswijziging voor het gebruik van het perceel. Heeft de initiatiefnemer het voornemen een bedrijfswoning te realiseren bij de loods van het hoveniersbedrijf. De (woon)boerderij bestaat thans uit twee wooneenheden. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande wooneenheden in de boerderij samen te voegen tot één burgerwoning en voor de loods van het hoveniersbedrijf een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren.

Op 12 juni 2015 is een principeverzoek voor beide wijzigingen ingediend bij de gemeente Molenwaard. Op 5 augustus 2016 heeft de gemeente Molenwaard in een schriftelijke reactie (zaaknummer 403021) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan onder de voorwaarde dat:

- Voormalige bedrijfsgebouwen, behoudens de loods van het hoveniersbedrijf, worden gesaneerd;
- De oppervlakte van het bedrijfsgebouw behorende bij het hoveniersbedrijf wordt vastgelegd op de huidige grootte;
- De nieuwe bedrijfswoning op een passende en verantwoorde wijze in het landschap wordt ingepast.

1.1.2 Plangebied

Het perceel Oosteinde 2-3 is gelegen in de lintbebouwing langs de Oosteinde ten oosten van de dorpskern Wijngaarden. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Oosteinde. Aan de west-, oost- en noordzijde grenst het plangebied aan een watergang en/of open agrarische slagenlandschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de genoemde punten en is daarmee een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Vigerend bestemmingsplan

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

- Agrarisch met waarden.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding hovenier;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem.

En de overige (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak.

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is uitgesplitst in 'Waarde Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Door medewerking te verlenen aan het verzoek wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie gesplitst in twee zelfstandige percelen, een woonboerderij (één wooneenheid) en een hoveniersbedrijf met bedrijfs-woning. De verouderde voormalige agrarische bebouwing zal worden gesaneerd. Middels het onderhavige plan wordt leegstand, verpaupering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer het plan besproken met de directe omwonende (overburen).

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Beide overlegpartners hebben geen opmerkingen op het op het plan.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 19 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

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: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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 Zwijskade. Via de Zwijskade ontstond een verbinding met Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Na de ruilverkaveling werd aan het Westeinde het Alblasserbos aangelegd. Het dorp Wijngaarden heeft een agrarisch verleden wat blijkt uit de vele oude boerderijen, onder anderen langs het Oosteinde en het Westeinde.

Het onderhavige plangebied, het perceel Oosteinde 2-3, is gelegen in het buitengebied aan de oostzijde van het dorp Wijngaarden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het ruilverkavelingslint langs het Oosteinde. De lintbebouwing langs het Oosteinde kenmerkt zich door een afwisseling van klassieke (woon)boerderijen en (vervangende) vrijstaande nieuwbouwwoningen met daartussen brede openingen.

2.1.2 Huidige status / gebruik

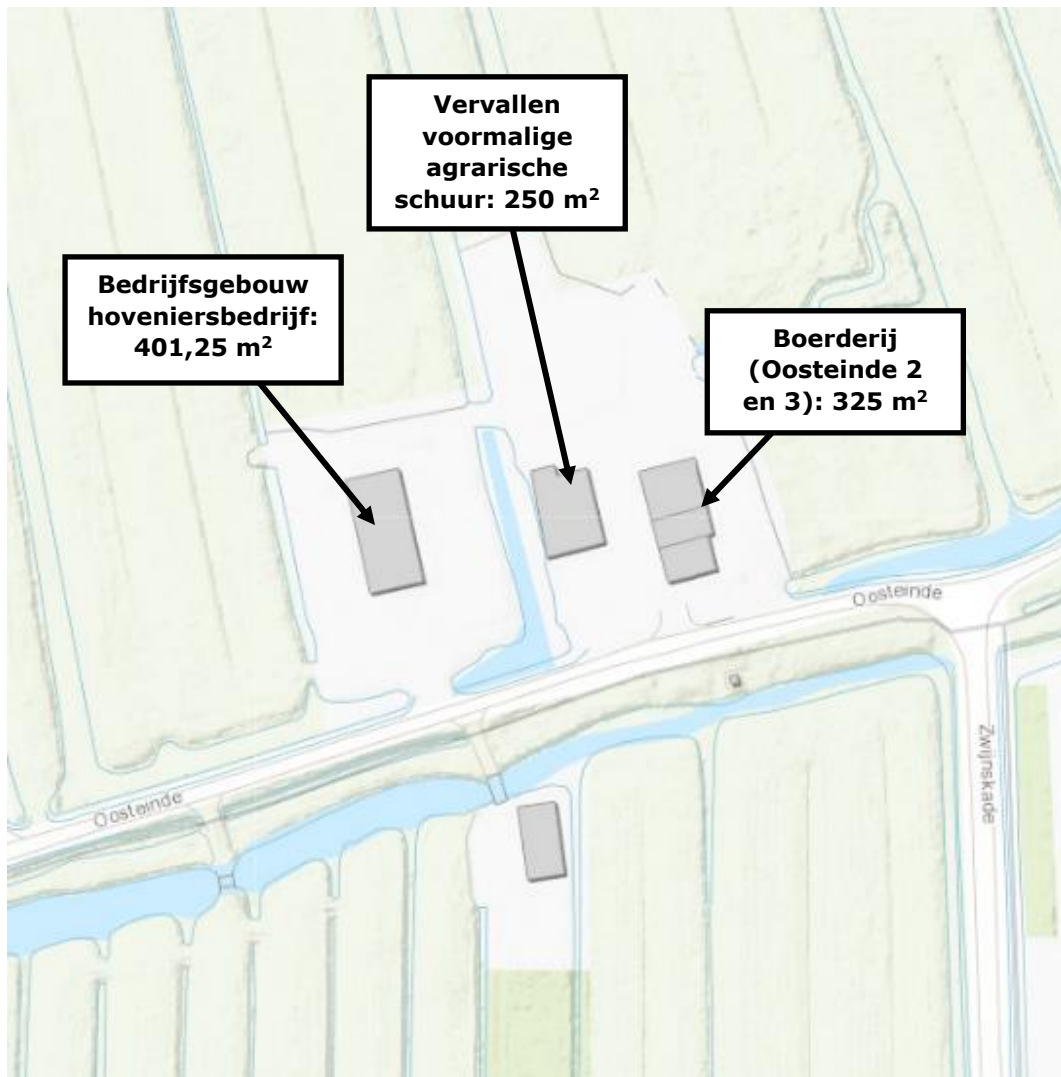
Het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarische veeteeltbedrijf is al enkele jaren geleden beëindigd. Een van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen en een deel van het omliggende erf wordt thans gebruikt ten behoeve van het hoveniersbedrijf (welke destijds al een nevenactiviteit was van het agrarisch bedrijf). In de huidige situatie bevindt zich aan de oostzijde van de loods van het hoveniersbedrijf buitenopslag van zand en grond (achter bestaande haagbeplanting). De bestaande klassieke (woon)boerderij bestaat uit twee zelfstandige wooneenheden en een melkstal. Verder bevindt zich op het perceel een verouderde voormalige agrarische schuur welke in een slechte staat van onderhoud verkeert.



Afbeelding 2: Vooraanzicht boerderij (woningen Oosteinde 2 en 3)



Afbeelding 3: Vooraanzicht bedrijfsgebouw hoveniersbedrijf



Afbeelding 4: Bestaande bebouwing plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande (bedrijfs)woningen Oosteinde 2 en 3 in het boerderijgebouw samen te voegen tot één burgerwoning en in de nabijheid van het bestaande hoveniersbedrijf een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. Wat betreft de maatvoering van de nieuwe woning wordt aangesloten bij bouwregels in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt de vervallen agrarische schuur tussen het boerderijgebouw en het hoveniersbedrijf, ter grootte van 250 m², gesaneerd. Verder wordt het achterterrein van het plangebied in een goede staat van onderhoud gebracht..

In de bestaande situatie is het hoveniersbedrijf gevestigd in de voormalige veestal en is het karakteristieke boerderijgebouw in gebruik voor een burgerwoning (omdat de voormalige agrariër nu geen bedrijfsactiviteiten meer uitvoert). Hiermee is sprake van een planologische omissie. Op gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Daarnaast is een hoveniersbedrijf op het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf is echter enkele jaren geleden beëindigd, waardoor het hoveniersbedrijf het hoofdinkomen betreft op het perceel.

Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken en de planologische omissie te herstellen wordt de bestemming 'agrarisch met waarden' ter plaatse van het boerderijgebouw gewijzigd naar de bestemming 'wonen' met een eigen bouwvlak en ter plaatse van het hoveniersbedrijf naar de bestemming 'bedrijf' met een eigen bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is een hoveniersbedrijf toegestaan met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 405 m². Vervolgens zal het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden gesplitst worden in twee zelfstandige percelen.

De bestaande woning in achterhuis van de boerderij (Oosteinde 3) wordt thans bewoond door de moeder van de initiatiefnemer. Gezien de leeftijd van de moeder van de initiatiefnemer (+/- 90 jaar) zal de bestaande woning in het achterhuis van de boerderij (Oosteinde 3) in eerste instantie worden omgezet naar een tijdelijke mantelzorgwoning. Na beëindiging van de mantelzorg wordt de mantelzorgwoning toegevoegd aan de burgerwoning Oosteinde 2 (de woning van de initiatiefnemer). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid de 'woonstip' van de woonboerderij te gebruiken om een vrijstaande bedrijfswoning bij het hoveniersbedrijf te realiseren. De bedrijfswoning wordt daarmee Oosteinde 3 en de huidige woonboerderij wordt planologisch teruggebracht van 2 wooneenheden naar 1 wooneenheid, zijnde Oosteinde 3.



Afbeelding 5: Beoogde plan

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

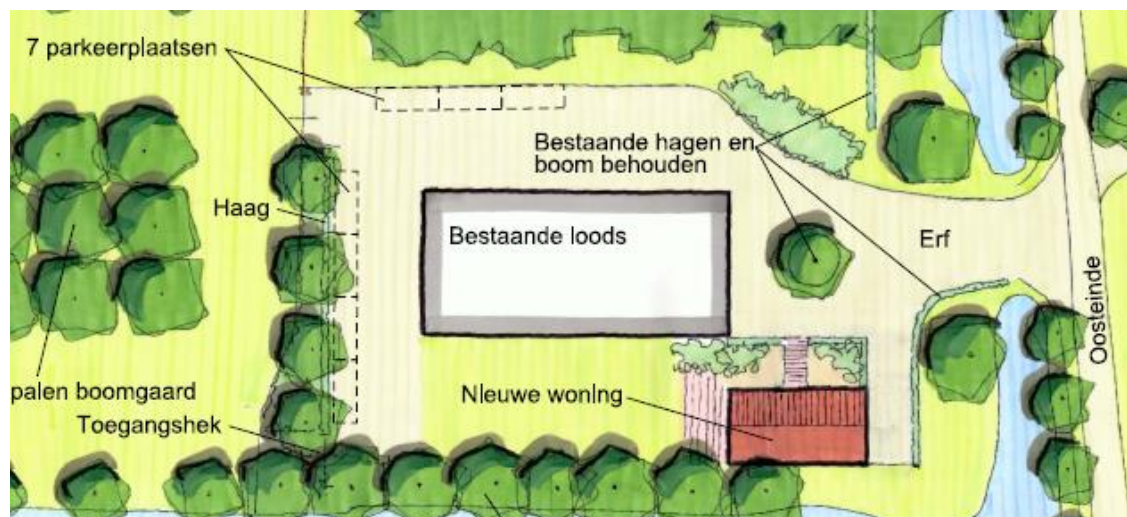
Het plangebied wordt ontsloten door een dubbele ontsluiting op Oosteinde. Via het Oosteinde, de provinciale weg N214 of de N482 en de Parallelweg kan men de A15 bereiken. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren woningen

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Rondom de boerderij is voldoende ruimte voor het parkeren twee auto's. Op het bedrijfsterrein van hoveniersbedrijf is tevens voldoende ruimte voor twee privé auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Parkeren hoveniersbedrijf

Voor een hoveniersbedrijf is in de CROW-normering geen specifieke parkeernorm vastgelegd. Het bedrijfsgebouw wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van berging van voertuigen etc. De CROW-normering stelt voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf), uitgaande van een bedrijf liggend in het 'buitengebied' in een 'weinig stedelijk gebied', een minimale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bebouwing en een maximale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bebouwing. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 401,25 m² (15 m bij 26,75 m). Uitgaande van een gemiddelde parkeernorm van 1,05 parkeerplaats per 100 m² resulteert dit in een parkeerbehoefte van 4,21 parkeerplaatsen ($4,01 \times 1,05 = 4,211$ parkeerplaatsen), afgerond 5 parkeerplaatsen. Op het bedrijfsterrein is voldoende ruimte voor minimaal 7 auto's.



Afbeelding 6: Parkeren op eigen terrein

2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek

In het onderhavige plan is enerzijds sprake van een samenvoeging van de woningen Oosteinde 2 en 3 te Wijngaarden (de huidige twee woningen in een karakteristiek boerderijgebouw). De samenvoeging betreft uitsluitend een inpandige verbouwing van het boerderijgebouw. Het volume, de positionering en de karakteristieke streekeigen kenmerken van het boerderijgebouw blijven volledig ongewijzigd. Het voorhuis en achterhuis van de boerderij worden samengevoegd, waarmee sprake is van een herstel van de oorspronkelijke situatie. Op basis hiervan is sprake van een passende en verantwoorde ontwikkeling in de lintbebouwing langs het Oosteinde te Wijngaarden. Anderzijds wordt ten behoeve van het hoveniersbedrijf een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd met de vrijkomende 'woonstip' vanuit de huidige woonboerderij. Wat betreft de nieuwbouw van de bedrijfswoning is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. De nieuwbouw van de bedrijfswoning kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'. In het onderhavige plan is aangesloten bij de richtlijnen van dit recept:

1. Landschappelijke patronen

- a. Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting.
- b. Behoud poldersloten en de eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.
- c. Behoud de doorzichten naar het achterliggende landschap, voorkom dat het lint zich tot een aaneengesloten bebouwing ontwikkelt. In het centrale deel mogen de doorzichten smaller en incidenteel zijn, naar de randen moeten de doorzichten breder en veelvuldiger zijn.

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten oosten van de kern Wijngaarden in de cultuurhistorische lintbebouwing. De lintbebouwing langs het Oosteinde kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen en vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen met daartussen landschappelijke doorzichten. Ten noorden van het plangebied kenmerkt het gebied zich door de lang-gerekte slagenverkaveling (veenweidegebied) omringd door sloten en/of weteningen. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan het verkavelingspatroon, de verkavelingsrichting en/of het slotenpatroon. De nieuwe bedrijfswoning wordt schuin voor het bestaande bedrijfsgebouw gerealiseerd.

2. Uitstraling

- a. Sluit met de ontwikkeling aan bij het dorps karakter van het lint.
- b. Sluit met de schaal en maat aan op de karakteristieken van het lint.
- c. Analyseer de maat van de panden grenzend aan de voorgenomen ontwikkeling (5 panden ter weerszijden, 10 panden tegenover) met een vergelijkbare functie en overschrijdt de gemiddelde maat niet met meer dan 20%.
- d. Sluit aan op de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm).
- e. Kijk goed naar de positie in het lint. Koester het verschil in karakter tussen het meer dorps lint in het centrum en het meer landelijke lint aan uiteinden. In het centrum deel van het lint is binnen de karakteristiek van dorps bouwen een wat groter volume tot maximaal 3 bouwlagen inclusief kap denkbaar. Buiten het centrum geldt een maximale hoogte van 2 bouwlagen.
- f. In het centrumdeel kan dichters aan de weg worden gebouwd, richting buitengebied is een grotere afstand tot de weg gewenst, een groen voorterrein versterkt het dorps karakter van het lint.
- g. Sluit in kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering aan bij de karakteristieken van het lint. Dat betekent een keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet).

Op het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden is thans een boerderij met een tweetal voormalige agrarische schuren gelegen. Eén van de schuren wordt thans gebruikt door een hoveniersbedrijf. De andere voormalige agrarische schuur bevindt zich in een slechte bouwkundige staat en heeft een vervallen uitstraling. In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal de vervallen schuur worden gesaneerd. Waarmee tussen de woonboerderij en het hoveniersbedrijf een doorzicht wordt gerealiseerd.

De initiatiefnemer is voornemens een bedrijfswoning te realiseren bij het bedrijfsgebouw van het hoveniersbedrijf. Bij het ontwerp van de nieuwe woning wordt qua kleurstelling, nokrichting, materiaalgebruik, vorm en detaillering aangesloten bij de karakteristieken van het lint. De nieuwe woning wordt passend in het lint in de eerste lijn voor het bedrijfsgebouw gerealiseerd. Voor de woning wordt gebruik gemaakt van streekeigen natuurlijke bouwmaterialen. De gevels worden opgebouwd uit baksteen met een zadeldak of een afgeleide daarvan bedekt met gebakken pannen of riet. Voor de deuren, overstekken, kozijnen etc. wordt gebruik gemaakt van hardhout. De gebruikte kleuren zijn ingetogen. Qua maatvoering wordt vastgehouden aan de bouwregels in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het voorerf wordt evenals de bestaande boerderij ingericht in de vorm van een groene (sier)tuin. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting.

3. Inpassingsmaatregelen

- a. Zorg dat de ontwikkeling het zicht op essentiële elementen niet blokkeert.
- b. Sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling.
- c. Bouw niet voorbij de wetering.
- d. Plaats nieuwe woningen op een bestaand erf in de tweede lijn achter op het erf.
- e. Ontwikkel een groene voortuin en zorg richting het open landschap voor een groene erfafscheiding samengesteld uit streekeigen inheemse erfbeplanting, voorkom een overmaat aan schuurtjes en schuttingen.
- f. Herstel waar mogelijk het slagenlandschap door een nieuwe sloot langs de kavel in te passen.
- g. Investeer in natuurlijke oevers en voorkom harde beschoeiing. Plaats, waar beschoeiing toch noodzakelijk is, deze zo laag mogelijk bij de waterlijn en gebruik bij voorkeur een natuurlijk ogende beschoeiing of een streekeigen vorm van beschoeiing (wilgenvlechtwerk).
- h. Pas het parkeren op een slimme manier in de erfinrichting in, bijvoorbeeld uit het zicht achter op het erf, of ingepast in bestaande schuren.
- i. Voorkom dubbele opritten en pas de entree aan op de karakteristieken van het lint.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten uit Bergambacht een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is vergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 7: Landschappelijk inpassingsplan

Het landschap ter plaatse van het plangebied kenmerkt zich door de langgerekte slagenverkaveling (veenweidegebied) omringd door sloten en/of weteringen. Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om de waardevolle landschappelijke kenmerken als de openheid van het gebied zoveel mogelijk te behouden dan wel te versterken. Het uitgangspunt bij de groene inrichting van het plangebied is om de aanwezige beplanting zoveel mogelijk te behouden dan wel te versterken middels streekeigen erfbeplanting als elzen, essen en knotwilgen. De bestaande inritten blijven ongewijzigd. Het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein achter de voorgevellijn van het bedrijfs- en boerderijgebouw. Rondom de loods van het hoveniersbedrijf wordt extra beplanting gerealiseerd, zodat de bedrijfsactiviteiten, waaronder buitenopslag, en het parkeren vanaf het Oosteinde nog meer uit het zicht worden onttrokken. Hiermee is sprake van een versterking van de landschapsstructuur.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd en is sprake van een afname aan bebouwing op het perceel. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen buiten bestand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd en is sprake van een afname aan bebouwing. In het onderhavige plan is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing. In het onderhavige plan worden de bestaande woningen in de boerderijgebouw samengevoegd tot één burgerwoning en wordt in de nabijheid van het hoveniersbedrijf een bedrijfswoning gerealiseerd. De samenvoeging van de woningen betreft uitsluitend een in pandige verbouwing, waarbij de karakteristieke elementen van het pand volledig in tact worden gehouden. Middels de bestemmingswijziging kan het boerderijgebouw bewoond worden als burgerwoning en wordt leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de nieuwbouw van de bedrijfswoning een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De bedrijfswoning wordt op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast. In het kader van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt de vervallen voormalige agrarische schuur op het perceel gesaneerd en wordt het achterterrein van het perceel in een goede staat van onderhoud gebracht. Het onderhavige plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling (inpassingsplan) dat zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuur-historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden. Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van twee woningen in een boerderijgebouw tot één burgerwoning en de nieuwbouw van een bedrijfswoning bij een hoveniersbedrijf. De samenvoeging van de twee woningen betreft uitsluitend een in pandige verbouwing. Het volume, de positionering en de karakteristieke streekeigen kenmerken van het karakteristieke boerderijgebouw worden volledig in tact gehouden. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een passende en verantwoorde wijze in het lint ingepast. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt de vervallen schuur op het perceel gesaneerd en wordt het achterterrein in een goede staat van onderhoud gebracht. Het onderhavige plan draagt hiermee bij aan de versterking van het

overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid. In het onderhavige plan worden per saldo geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming danwel een regionale melding is daarmee niet van toepassing.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' welke is vastgesteld op 25 januari 2010, en het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', vastgesteld op 15 september 2015.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Daarnaast is het hoveniersbedrijf uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Sinds de beëindiging van het agrarische bedrijf is het hoveniersbedrijf het hoofdinkomen op het perceel. Gezien in de bestaande situatie het hoveniersbedrijf reeds is gevestigd in de voormalige veestal en het karakteristieke boerderijgebouw wordt gebruikt als burgerwoning is sprake van een planologische omissie. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken en de planologische omissie te herstellen dient de bestemming 'agrarisch met waarden' op het perceel Oosteinde 2-3 deels gewijzigd te worden naar de bestemming 'wonen' en deels naar de bestemming 'bedrijf'.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

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

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20161019-9-13898). Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW009. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,12 meter NAP en een winterpeil van -2,22 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Binnen het plangebied zijn geen A- en/of B-watergang gelegen. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Rondom het plangebied zijn een A-watergang (gedeeld onderhoud) en twee B-watergangen gelegen. De kern- en beschermingszone van de B-watergang zijn ruimschoots buiten het plangebied gelegen. Wel ligt er binnen het plangebied een B-min watergang. De onderhoudsplicht van deze B-min watergang ligt bij de aangrenzende eigenaar.

In de bestaande situatie zijn op het perceel Oosteinde 2-3 een boerderijgebouw en een tweetal voormalige agrarische schuren gelegen met een gezamenlijk oppervlak van 976,25 m². De westelijk gelegen schuur is in gebruik als bedrijfsgebouw voor een hoveniersbedrijf. Het boerderijgebouw en het hoveniersbedrijf blijven ongewijzigd. De andere voormalige agrarische schuur, ter grootte van circa 250 m², zal worden gesaneerd. Ter plaatse van de te slopen schuur wordt het terrein ingericht als tuin bij de boerderij. In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding en daarmee zijn watercompenserende maatregelen niet vereist danwel noodzakelijk.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. Ten westen van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de rioolwaterpersleiding is een beschermingszone met zakelijk recht vastgelegd. De rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone liggen ruimschoots buiten het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een waterkering. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele ontsluiting op het Oosteinde. Beide perceelsontsluitingen blijven in de nieuwe situatie ongewijzigd. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. In het kader van de Wgh dient voor de nieuwbouw van de bedrijfswoning een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting (wegverkeerslawaaï) afkomstig van de omliggende geluidsbronnen. Door Voortman ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï). Voor de nieuwe woning dient een hogere grenswaardenprocedure te worden gevoerd. De initiatiefnemer dient hiertoe een hogere grenswaarde aan te vragen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Hoveniersbedrijf

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) behoort een hoveniersbedrijf met een bruto vloeroppervlak van 405 m² tot de milieucategorie 2.0 (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²). Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur en 10 meter voor stof en gevaar. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het hoveniersbedrijf niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Bedrijfswoning

In de directe nabijheid van het hoveniersbedrijf wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de bedrijfswoning ten opzichte van de omliggende bedrijven/instellingen. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf Oosteinde 4 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Het onderhavige plangebied is echter gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast burgerwoningen zijn andere functies als agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 50 meter voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is gelegen op meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

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

Ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen van de Nederlandse Gasunie (aardglasleidingen, NEN 3650-leiding). Voor deze buisleiding geldt geen PR 10^{-6} per jaar contour. De buisleiding is gelegen op 530 meter van het plangebied. Hiermee valt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Daarnaast vindt in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn twee planologisch relevante leidingen gelegen.

Rioolwaterpersleiding

Ten westen van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de rioolwaterpersleiding is een beschermingszone met zakelijk recht vastgelegd. De rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone liggen ruimschoots buiten het plangebied.

Hoogspanningsverbinding

Aan de oostzijde van het plangebied is een hoogspanningsverbinding gelegen. Op of rondom de gronden, waar een hoogspanningsverbinding ligt, mag in principe niet worden gebouwd voor andere bestemmingen. De hoogspanningsverbinding met beschermingszone valt binnen het plangebied. In het onderhavige plan vinden ter plaatse van de hoogspanningsverbinding met beschermingszone geen bouw-, sloop en/of overige werkzaamheden plaats (uitsluitend een in pandige verbouwing in de boerderij). Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de hoogspanningsverbinding wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *'De beoogde realisatie van een woning aan de Oosteinde w-3 te Wijngaarden is uitvoerbaar ten aanzien van beschermde flora en fauna, beschermde gebieden en zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'* Het onderhavige plan ondervindt, mits aan de gestelde aanbevelingen wordt voldaan, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van een bedrijfswoning voor de loods van het hoveniersbedrijf. Om aan te tonen dat de bodem ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning geschikt is om op te wonen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning.'* Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft ten eerste de samenvoeging van twee bestaande woningen in het boerderijgebouw tot één burgerwoning. Deze ingreep betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Het volume van de boerderij, maatvoering en de karakteristieke elementen van het pand worden volledig in tact gehouden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is hiermee sprake van een herstel van de oorspronkelijke situatie. Daarnaast wordt een bestaande vervallen voormalige agrarische schuur, ter grootte van 250 m², gesaneerd en wordt bij het hoveniersbedrijf een bedrijfswoning, ter grootte van circa 150 m², gerealiseerd. De te slopen schuur is gelegen op gronden met een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Voor deze archeologische verwachtingszone geldt een vrijstellingsgrens van 30 m². De sloop van de schuur betreft echter uitsluitend een bovengrondse sloop en verwijdering van de stelconplaten. Er vindt geen bodemingreep dieper dan 30 cm-mv plaats. De nieuwbouw van de bedrijfswoning vindt plaats op gronden met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Voor deze archeologische verwachtingszone geldt een vrijstellingsgrens van 100 m². In het onderhavige plan wordt deze vrijstellingsgrens overschreden en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. ADC Archeoprojecten adviseert:

'ADC ArcheoProjecten adviseert het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.'

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1', 'Waarde Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 4' uit de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' overgenomen in dit bestemmingsplan. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 2-3' 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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 2-3' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 2-3' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010, en het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', gepubliceerd op 15 september 2015. De regels van het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 2-3' 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

Ter plaatse van het boerderijgebouw wordt de bestemming 'agrarisch met waarden' gewijzigd naar de bestemming 'wonen'.

Bedrijf

Ter plaatse van het hoveniersbedrijf wordt de bestemming 'agrarisch met waarden' gewijzigd naar de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf'.

Agrarisch met waarden

De overige gronden van het agrarische perceel behouden de bestemming 'agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Ter plaatse van de hoogspanningslijn op het zuidelijk deel van het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' ongewijzigd.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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.

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De initiatiefnemer is voornemens de twee bestaande woningen in het boerderijgebouw samen te voegen tot één burgerwoning en daarnaast in de nabijheid van het hoveniersbedrijf een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren met de vrijkomende 'woonstip'. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd en is sprake van een afname aan bebouwing op het perceel door de sloop van overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het bestaande boerderijgebouw is thans gesplitst in twee wooneenheden. In het onderhavige plan wordt het voorhuis en achterhuis weer samengevoegd tot één woning/woonboerderij. Eén van de voormalige agrarische schuren is in gebruik ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Op het perceel is thans een hoveniersbedrijf mogelijk als nevenactiviteit. Een volwaardig hoveniersbedrijf is een passende invulling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het onderhavige plan is daarmee een passende ontwikkeling in het buitengebied.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

In het onderhavige plan worden de bestaande woningen in de boerderijgebouw samengevoegd tot één burgerwoning en wordt in de nabijheid van het hoveniersbedrijf een bedrijfswoning gerealiseerd. De samenvoeging van de woningen betreft uitsluitend een in pandige verbouwing, waarbij de karakteristieke elementen van het pand volledig in tact worden gehouden. Vanuit historisch oogpunt is hiermee sprake van een herstel van de oorspronkelijke situatie. Middels de bestemmingswijziging mag het boerderijgebouw bewoond worden als burgerwoning en is instandhouding van een karakteristiek object verzekerd. Middels het onderhavige plan wordt leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de nieuwbouw van de bedrijfswoning een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3). De bedrijfswoning wordt op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast. In het kader van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt de vervallen voormalige agrarische schuur op het perceel gesaneerd en wordt het achterterrein van het perceel in een goede staat van onderhoud / terug in de staat van weiland gebracht.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Het plangebied is gelegen buiten bestand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In het onderhavige plan is echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing (hoofdstuk 6.1.3).

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de dorpskern Wijngaarden (buiten BSD). Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van twee woningen in een karakteristiek boerderijgebouw tot één burgerwoning en de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd en is sprake van een afname aan bebouwing. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor

duurzame verstedelijking' niet van toepassing. Het onderhavige plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling (inpassingsplan). Middels de bestemmingswijziging kan het boerderijgebouw bewoond worden als burgerwoning en is instandhouding van het karakteristieke object verzekerd. Wat betreft de nieuwbouw van de bedrijfswoning is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3). Op basis hiervan is sprake van een passende en verantwoorde landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning. In het kader van de optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt de vervallen agrarische schuur op het terrein gesaneerd en wordt het achterterrein in een goede staat van onderhoud gebracht. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Op basis van artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied' is herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. De nieuwe functies brengen geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en/of omliggende milieugevoelige objecten (woningen):
Het onderhavige plan is getoetst conform de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt (paragraaf 7.4);
2. Ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen:
De bestaande woningen in het boerderijgebouw worden samengevoegd tot één burgerwoning. De samenvoeging betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Het volume, de positionering en de karakteristieke streekeigen kenmerken van het karakteristieke boerderijgebouw worden volledig in tact gehouden. De voormalige veestal wordt reeds gebruikt ten behoeve van een hoveniersbedrijf. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan het bedrijfsgebouw (de voormalige veestal). Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuur-historische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het boerderijgebouw en het perceel. Middels de bestemmingswijziging kan het karakteristieke boerderijgebouw bewoond blijven en kan de voormalige veestal blijven worden gebruikt voor het hoveniersbedrijf. Hiermee is instandhouding van het karakteristieke boerderijgebouw verzekerd;
3. Gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie:
Binnen het plangebied zijn geen kassen gelegen.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio 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 opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van twee woningen in een boerderijgebouw tot één burgerwoning en de nieuwbouw van een bedrijfswoning bij een hoveniersbedrijf. De samenvoeging van de twee woningen betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Het volume, de positionering en de karakteristieke streekeigen kenmerken van het karakteristieke boerderijgebouw worden volledig in tact gehouden. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een passende en verantwoorde wijze in het lint ingepast. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt de vervallen schuur op het perceel gesaneerd en wordt het achterterrein in een goede staat van onderhoud gebracht. Het onderhavige plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen;
- Landelijk wonen.

Wijngaarden is aangeduid als landelijk wonen. In deze kernen strijken nieuwe instromers, postmaterialisten en nieuwe conservatieven, die vallen voor karakteristieke dorpen in het polderlandschap. De bestaande woningvoorraad biedt thans voldoende aanbod, maar op heel kleine schaal is nieuwbouw mogelijk.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

In het onderhavige plan worden per saldo geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming danwel een regionale melding is daarmee niet van toepassing.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

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

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling in het lint langs het Oosteinde te Wijngaarden. Hierbij is sprake van het realiseren van een toekomstbestendige situatie om verpaupering te voorkomen. Om de ruimtelijke kwaliteit optimaal te verbeteren wordt de vervallen schuur op het terrein gesaneerd en wordt het achterterrein van het voormalige agrarische bedrijf in een goede staat van onderhoud gebracht. Het hoveniersbedrijf betreft op deze locatie een passende invulling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, mede gezien deze reeds als nevenactiviteit was bestemd. Het karakteristieke landschap wordt behouden danwel versterkt door het opruimen van verrommeling. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan in het lint langs het Oosteinde te Wijngaarden. In het onderhavige plan worden geen wooneenheden toegevoegd. De bestaande woning in het achterhuis (Oosteinde 3) zal tijdelijk worden gebruikt als mantelzorgwoning voor de moeder van de initiatiefnemer. Na beëindiging van de mantelzorg wordt de woning toegevoegd aan de woning Oosteinde 2.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Agrarisch met waarden.

Met de dubbelbestemmingen:

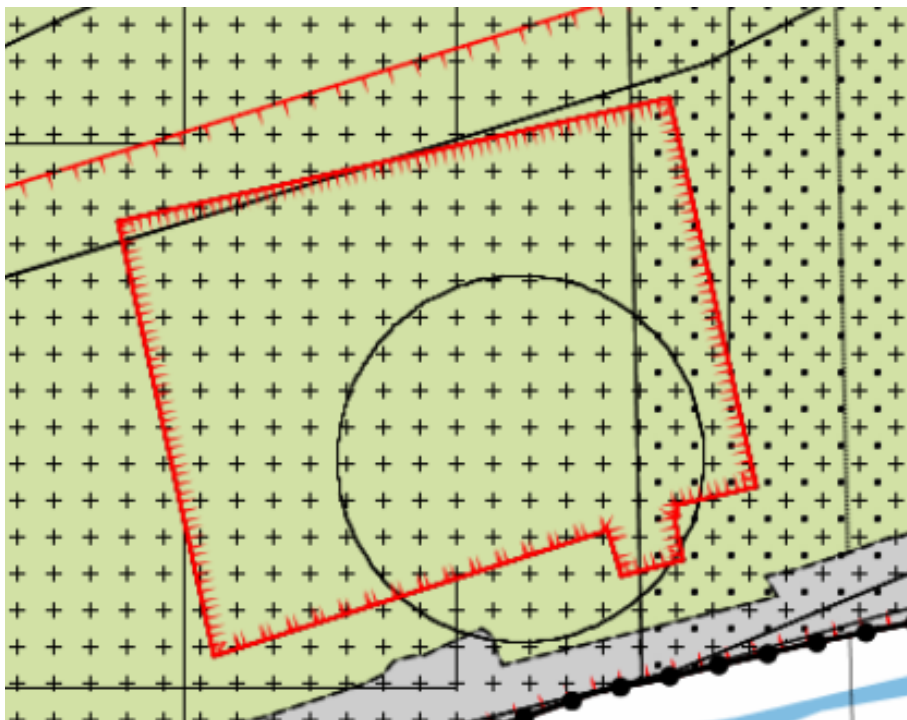
- Waarde – Archeologie;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding hovenier;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem.

En de overige (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak.

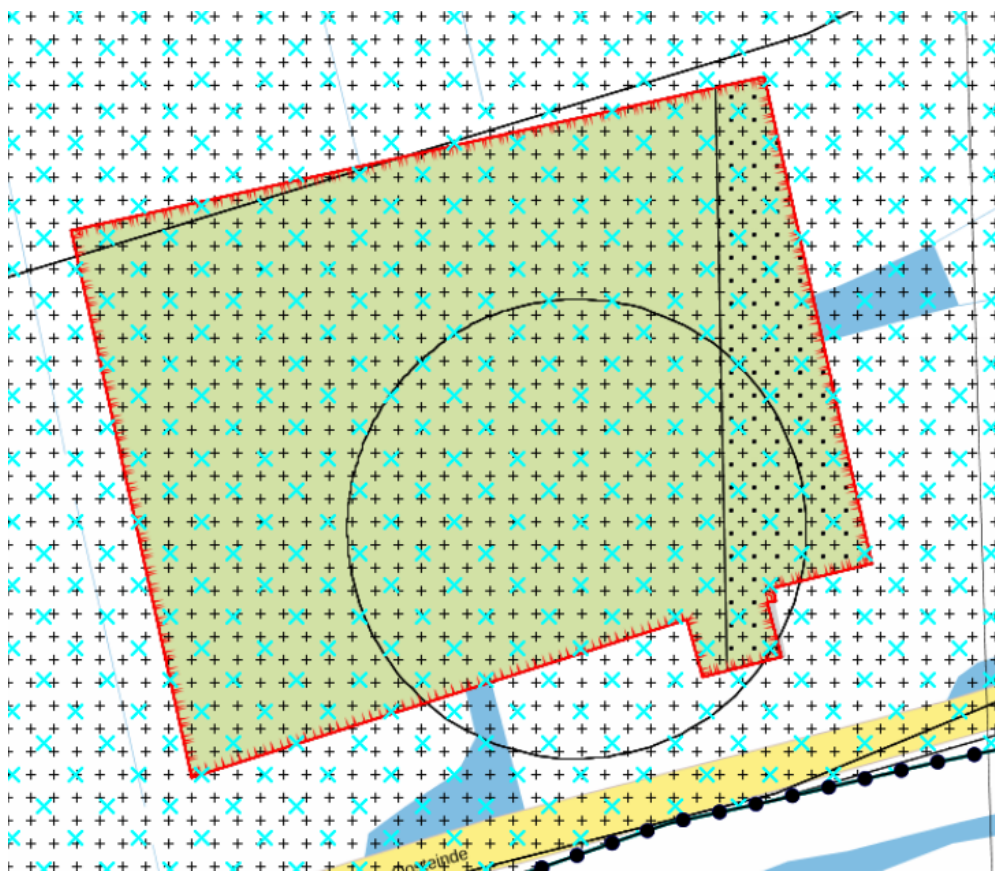


Afbeelding 7: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is uitgesplitst in 'Waarde Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 8: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Daarnaast is het hoveniersbedrijf uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Sinds de beëindiging van het agrarische bedrijf is het hoveniersbedrijf het hoofdkomen op het perceel. Gezien in de bestaande situatie het hoveniersbedrijf reeds is gevestigd in de voormalige veestal en het karakteristieke boerderijgebouw reeds is gesplitst in twee burgerwoningen is sprake van een planologische omissie. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken en de planologische omissie te herstellen dient de bestemming 'agrarisch met waarden' op het perceel Oosteinde 2-3 deels gewijzigd te worden naar de bestemming 'wonen' en deels naar de bestemming 'bedrijf'.

6.5 Conclusie

Het onderhavige plan is juridisch-planologisch niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar past wel binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met 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 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 onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

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

Waterschapsbeleid

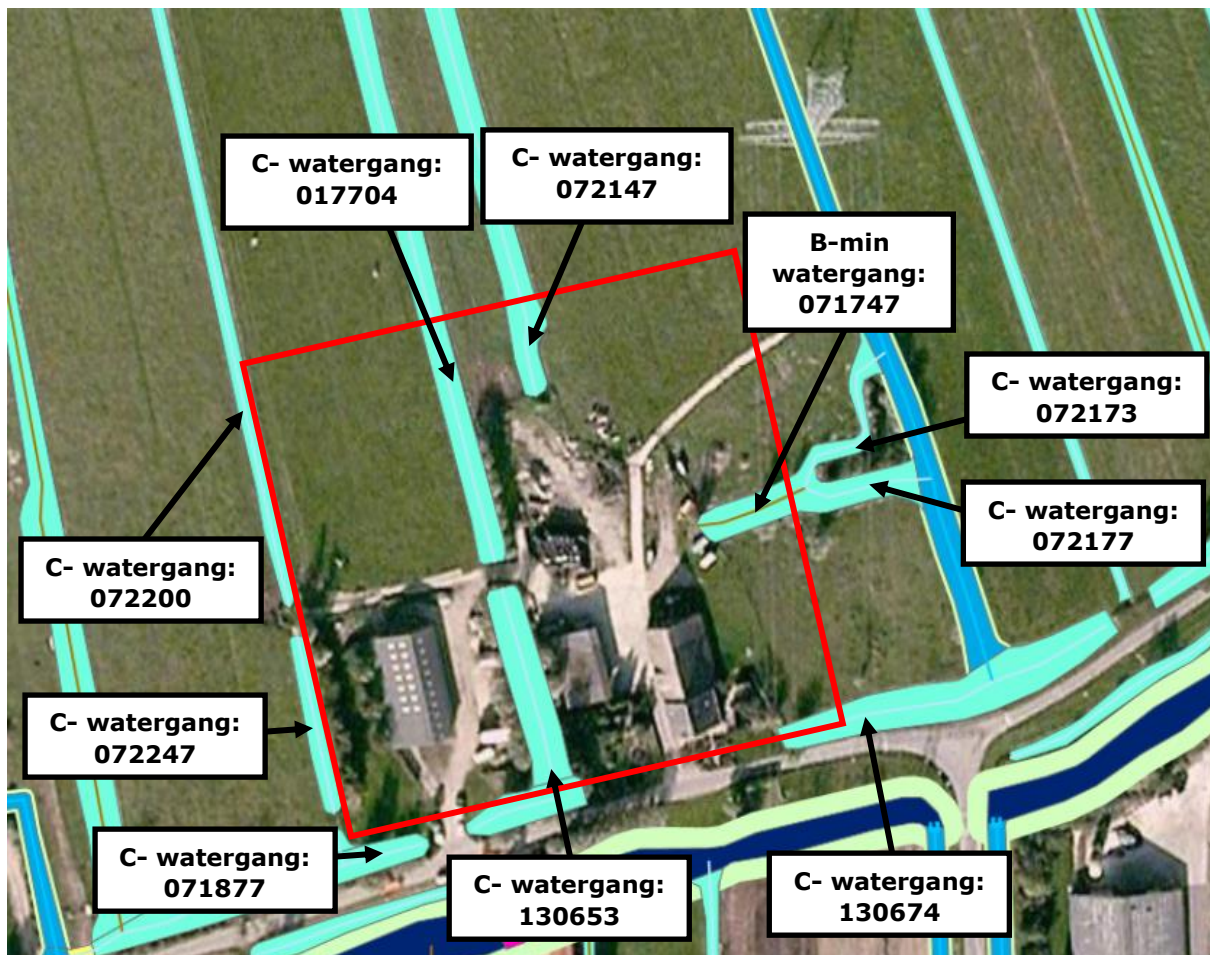
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de dorpskern Wijngaarden.

Zoals op de Legger Wateren is te zien wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de C-watergangen 072200, 072247 en 071877. Aan de zuidzijde zijn de C-watergangen 130653 en 130674 gelegen. Tenslotte liggen aan de noord- en oostzijde van het plangebied de C-watergangen 017704, 072147, 072173 en 072177 en de B-min watergang 071747. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aan watergangen aangebracht.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger Wateren

In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

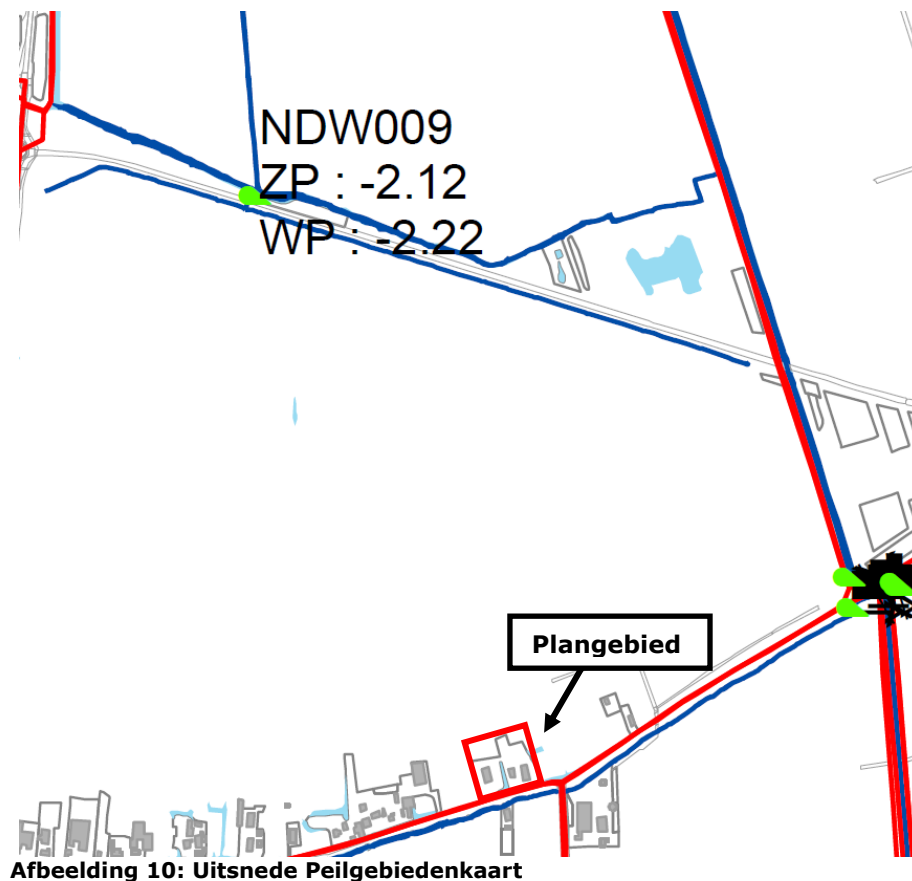
Binnen het plangebied zijn geen A- en/of B-watergang gelegen. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Rondom het plangebied zijn een A-watergang (gedeeld onderhoud) en twee B-watergangen gelegen. De kern- en beschermingszone van de B-watergang zijn ruimschoots buiten het plangebied gelegen. Wel ligt er binnen het plangebied een B-min watergang. De onderhoudsplicht van deze B-min watergang ligt bij de aangrenzende eigenaar.

7.1.2 Onderzoek

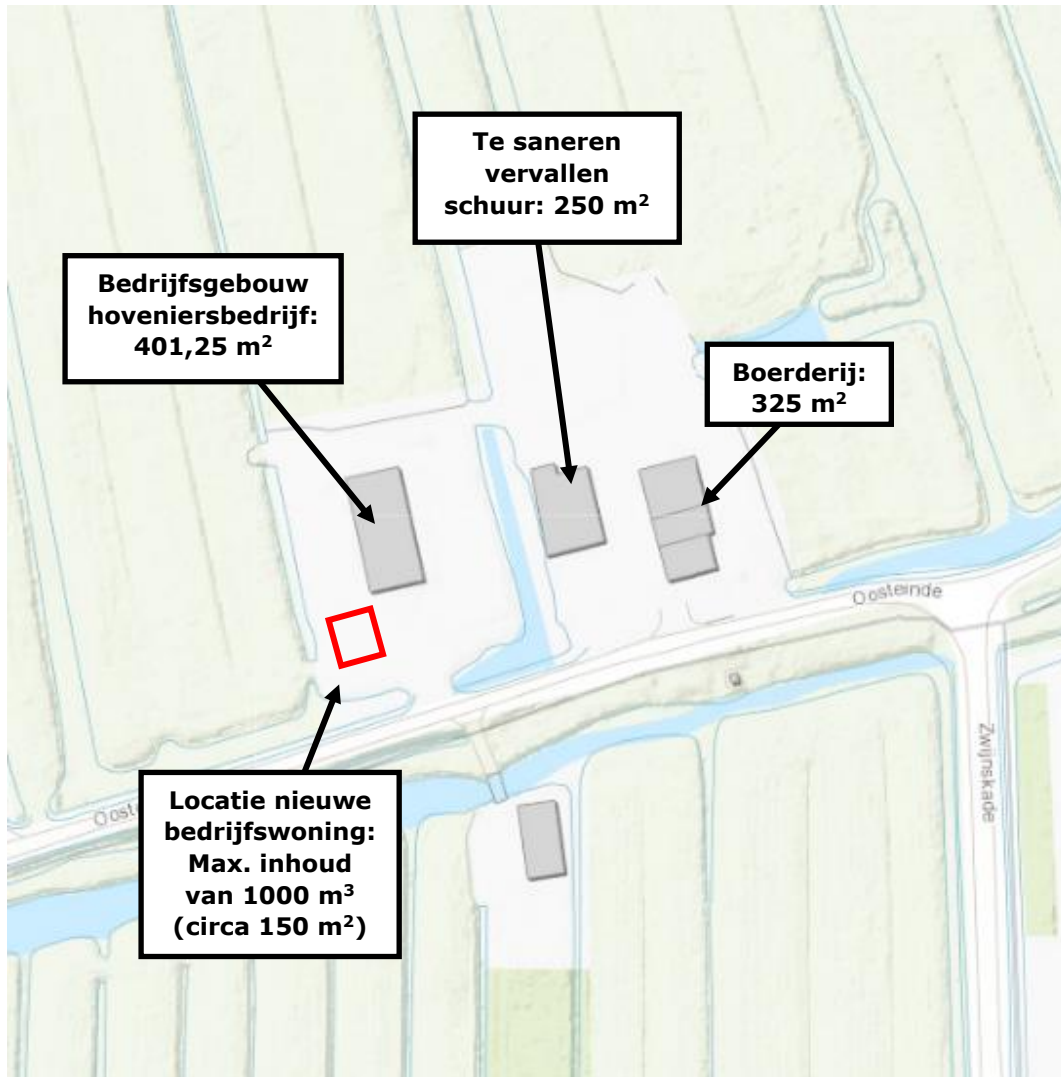
Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20161019-9-13898). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW009. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,12 meter NAP en een winterpeil van -2,22 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

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.



In de bestaande situatie zijn op het perceel Oosteinde 2-3 een boerderijgebouw en een tweetal voormalige agrarische schuren gelegen met een gezamenlijk oppervlak van 976,25 m². De westelijk gelegen schuur is in gebruik als bedrijfsgebouw voor een hoveniersbedrijf. Het boerderijgebouw en het hoveniersbedrijf blijven ongewijzigd. De andere voormalige agrarische schuur, ter grootte van 250 m², zal worden gesaneerd. Ter plaatse van de te slopen schuur wordt het terrein ingericht als tuin bij de boerderij. In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding en daarmee zijn watercompenserende maatregelen niet vereist danwel noodzakelijk.



Afbeelding 11: Bestaande bebouwing plangebied

Riolering

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

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. Ten westen van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de rioolwaterpersleiding is een beschermingszone met zakelijk recht vastgelegd. De rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone liggen ruimschoots buiten het plangebied.

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele ontsluiting op het Oosteinde. Het Oosteinde valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Beide perceelsontsluitingen blijven in de nieuwe situatie ongewijzigd.

7.1.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.2 Geluid

7.2.1 Beleidskader

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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende geluidsbronnen:

- Het Oosteinde (60 km/h);
- De Zwijnskaade (60 km/h);
- De N482 (80 km/h).

7.2.2 Onderzoek

In het onderhavige plan wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. In het kader van de Wgh dient voor de nieuwbouw van de bedrijfswoning een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting (wegverkeerslawaaai) afkomstig van de omliggende geluidsbronnen. Door Voortman ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van het Oosteinde ten hoogste 51 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 voor wegverkeerslawaaai voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Zwijnskaade ten hoogste 34 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is (ruimschoots) lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt bij een geluidbelasting LCUM* tot en met 53 dB gestreefd (geen voorwaarde) naar de aanwezigheid van een geluidluwe gevel of buitenruimte. De achtergevel van de nieuw te bouwen woning is geluidluw, zodat aan dit streven wordt voldaan.*
- *De realisatie van 1 woning wordt als een kleinschalige ontwikkeling gezien en nader onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen kan derhalve achterwege blijven;*
- *Een verzoek tot vaststelling van de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden voor het Oosteinde dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard;*
- *Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.*

7.2.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen. Voor de nieuwe woning dient uitsluitend een hogere grenswaardenprocedure te worden gevoerd. De initiatiefnemer dient hiertoe een hogere grenswaarde aan te vragen.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

7.3.2 Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg pm2,5/m³;

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

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (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.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Bedrijven en milieuhinder

7.4.1 Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en 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.

7.4.2 Onderzoek

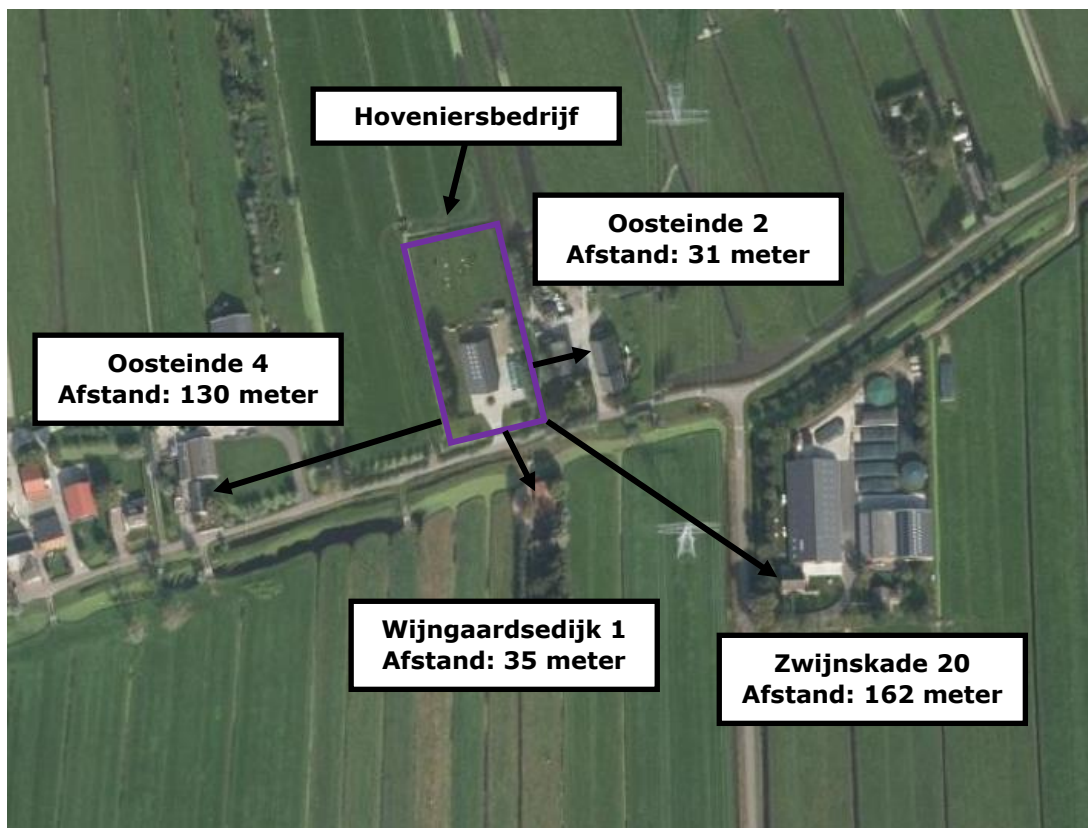
Het onderhavige plan betreft de bestemmingswijziging van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in een woongedeelte, de woningen in de bestaande boerderij worden samengevoegd tot één burgerwoning, en een bedrijfsgedeelte voor het bestaande hoveniersbedrijf dat als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf werd uitgevoerd. Bij het hoveniersbedrijf wordt een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ten eerste gekeken te worden naar de eventuele bedrijfshinder van het hoveniersbedrijf ten opzichte van de omliggende milieugevoelige objecten (woningen). Daarnaast is met de nieuwbouw van de bedrijfswoning sprake van een gewijzigde situatie wat betreft de positionering van de milieugevoelige objecten op het perceel Oosteinde 2-3 te Wijngaarden. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Hoveniersbedrijf

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) behoort een hoveniersbedrijf met een bruto vloeroppervlak van 405 m² tot de milieucategorie 2.0 (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²). Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur en 10 meter voor stof en gevaar. In de directe omgeving van het hoveniersbedrijf zijn de volgende milieugevoelige functies gelegen.

Tabel 2: Omliggende milieugevoelige objecten

Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Afstand (bedrijfsbestemming tot gevel milieugevoelig object)
Oosteinde 2	Burgerwoning	30 meter	31 meter
Oosteinde 4	Bedrijfswoning	30 meter	130 meter
Wijngaardse- dijk 1	Burgerwoning	30 meter	35 meter
Zwijnskade 20	Bedrijfswoning	30 meter	162 meter



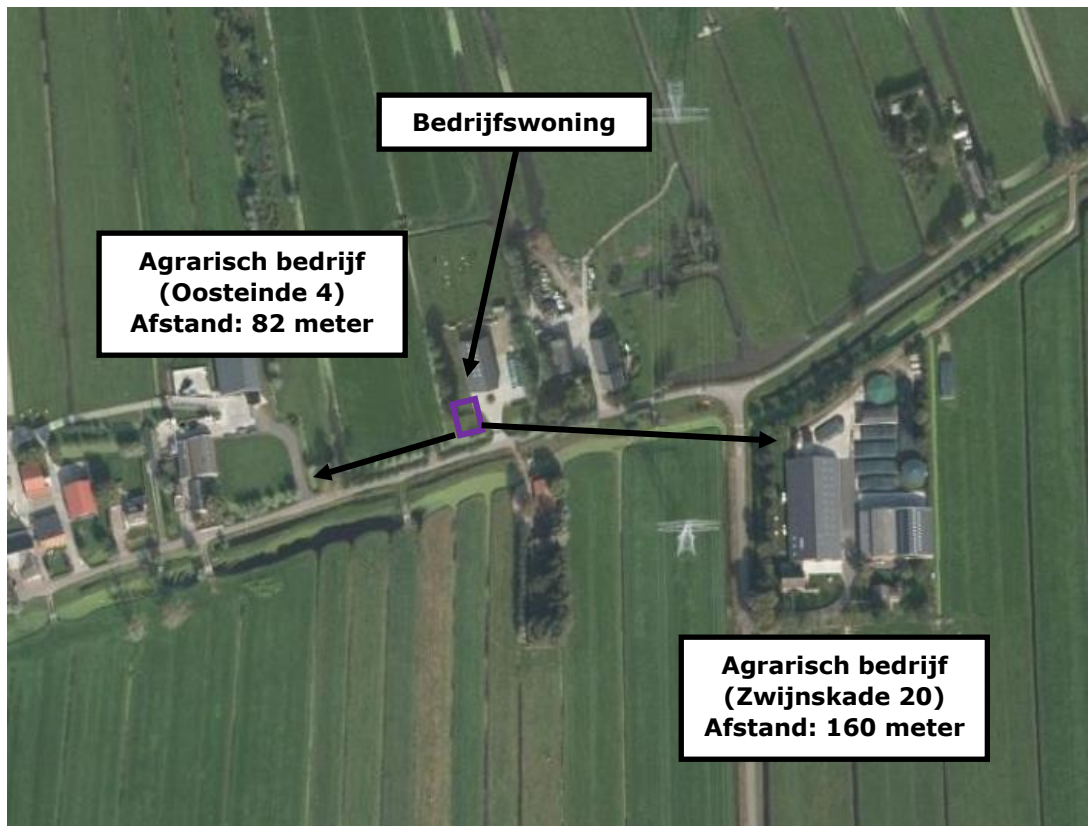
Afbeelding 12: Omliggende milieugevoelige functies

Op basis van het bovenstaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het hoveniersbedrijf niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Bedrijfswoning

In de directe nabijheid van het hoveniersbedrijf wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de bedrijfswoning ten opzichte van de omliggende bedrijven/instellingen. In de directe omgeving van de bedrijfswoning zijn de volgende milieubelastende functies gelegen.

Tabel 3: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Afstand (bouwvlak bedrijfsbestemming tot dichtstbijzijnde gevel milieugevoelig object)
Oosteinde 4	Agrarisch bedrijf	100 meter (Geur)	50 meter	82 meter
Zwijnskade 20	Agrarisch bedrijf	100 meter (Geur)	50 meter	160 meter



Afbeelding 13: Omliggende bedrijven

Op basis van het bovenstaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf Oosteinde 4 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is echter gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast burgerwoningen zijn andere functies als agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 50 meter voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is gelegen op meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

7.4.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Beleidskader

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

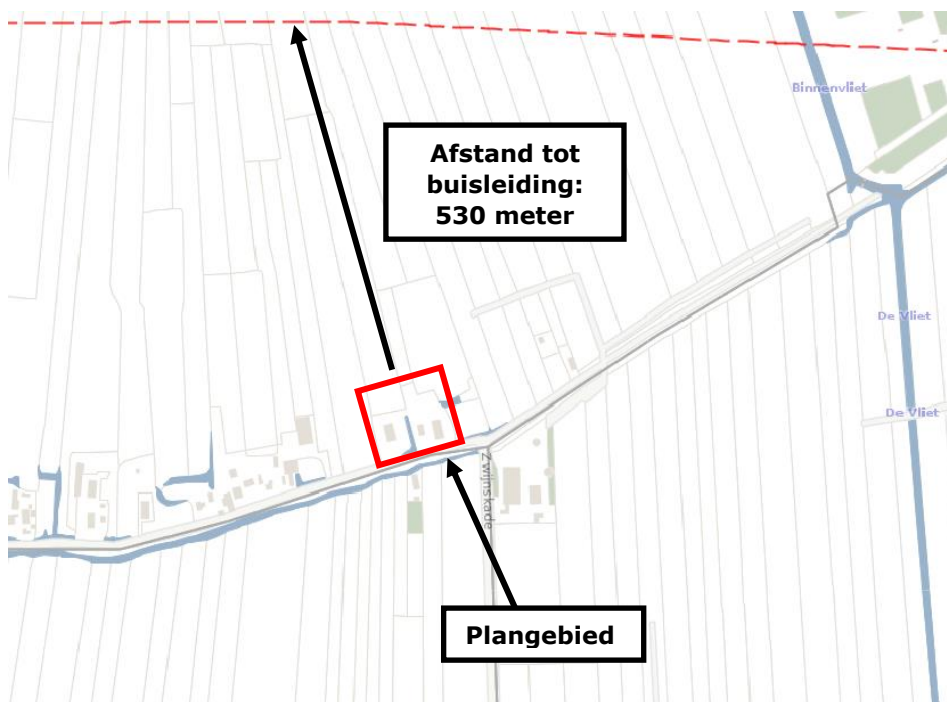
7.5.2 Onderzoek

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} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dat wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de 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.

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



Afbeelding 14: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen van de Nederlandse Gasunie (aardglasleidingen, NEN 3650-leiding). Voor deze buisleiding geldt geen PR 10^{-6} per jaar contour. De buisleiding is gelegen op 530 meter van het plangebied. Hiermee valt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 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.

7.6.2 Onderzoek

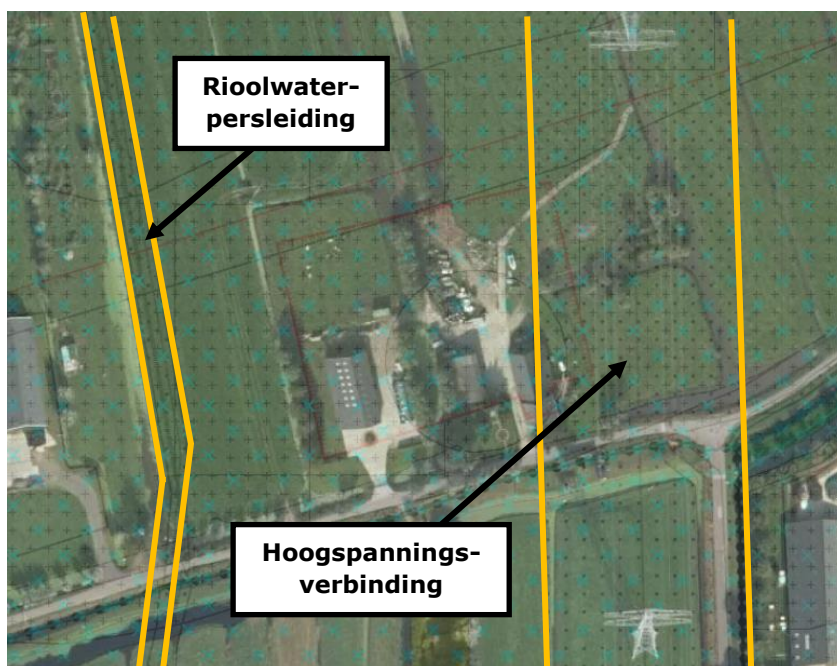
In het plangebied of de directe omgeving zijn twee planologisch relevante leidingen gelegen.

Rioolwaterpersleiding

Ten westen van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de rioolwaterpersleiding is een beschermingszone met zakelijk recht vastgelegd. De rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone liggen ruimschoots buiten het plangebied.

Hoogspanningsverbinding

Aan de oostzijde van het plangebied is een hoogspanningsverbinding gelegen. Op of rondom de gronden, waar een hoogspanningsverbinding ligt, mag in principe niet worden gebouwd voor andere bestemmingen. De hoogspanningsverbinding met beschermingszone valt binnen het plangebied. In het onderhavige plan vinden ter plaatse van de hoogspanningsverbinding met beschermingszone geen bouw-, sloop en/of overige werkzaamheden plaats (uitsluitend een in pandige verbouwing in de boerderij). Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.



Afbeelding 15: Rioolwaterpersleiding en hoogspanningsverbinding

7.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de hoogspanningsverbinding wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' overgenomen in dit bestemmingsplan.

7.7 Ecologie

7.7.1 Beleidskader

Gebiedsbescherming in Nederland is geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, welke in 2005 in werking is getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden en percelen met de status Nationaal Park, Beschermd Natuurmonument en van gebieden die door de minister zijn aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals het beschermingsprogramma Wetlands. Op grond van Europese verplichtingen regelt deze wet ook de bescherming van daartoe aangewezen speciale beschermingszones op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie en wordt gevormd door de in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn aangewezen gebieden. De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld worden in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen 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 Flora en Faunawet schrijft voor:

- Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;
- 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.

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

7.7.2 Onderzoek

In het onderhavige plan wordt een vervallen voormalige agrarische schuur gesaneerd en wordt in de nabijheid van het hoveniersbedrijf een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. In het kader van de flora en faunawet is hiermee sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De sloop van de kapschuur en de nieuwbouw van de woning leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De beoogde realisatie van een woning aan de Oosteinde w-3 te Wijngaarden is uitvoerbaar ten aanzien van beschermde flora en fauna, beschermde gebieden en zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Het terrein wordt gedurende de sloop en realisatie ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

7.7.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits wordt voldaan aan bovenstaande aanbevelingen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

7.8 Bodem

7.8.1 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 het volledig verkennend bodemonderzoek te 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.

7.8.2 Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van een bedrijfswoning voor de loods van het hoveniersbedrijf. Om aan te tonen dat de bodem ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning geschikt is om op te wonen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De geroerde humeuze kleiige bovengrond is licht verontreinigd met lood, molybdeen, PAK en PCB. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf omdat dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met met name metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen puin- en kooldeeltjes;*
- *De ondergrond (kleiig veen) bevat lichte verhogingen aan nikkel en molybdeen. Dit zijn in venige bodems regelmatig voorkomende verhogingen, die verder geen consequenties hebben;*
- *In het grondwater zijn zink en naftaleen licht verhoogd aangetroffen en barium in een gehalte boven de tussenwaarde. Voor barium wordt standaard tenminste de streefwaarde overschreden en soms, zoals in onderhavig geval, wordt zonder aanwijsbare oorzaak de tussenwaarde overschreden. Uit eigen ervaring is gebleken dat herbemonsteringen meestal lagere bariumgehalten opleveren. Om die reden wordt een herbemonstering niet nodig geacht.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning.

NB: Bij afvoeren van mogelijk overtollige licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat echter enkele plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.'

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

7.9 Archeologie

7.9.1 Beleidskader

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 Valletta, 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 herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valletta 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, waaronder de gemeente Molenwaard 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 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.

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

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Paars).
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin).
- Binnen het plangebied zijn drie objecten aangemerkt als historisch element (driehoek).



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft ten eerste de samenvoeging van twee bestaande woningen in het boerderijgebouw tot één burgerwoning. Deze ingreep betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Het volume van de boerderij, maatvoering en de karakteristieke elementen van het pand worden volledig in tact gehouden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is hiermee sprake van een herstel van de oorspronkelijke situatie. Daarnaast wordt een bestaande vervallen voormalige agrarische schuur, ter grootte van 250 m², gesaneerd en wordt bij het hoveniersbedrijf een bedrijfswoning, ter grootte van circa 150 m², gerealiseerd. De te slopen schuur is gelegen op gronden met een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Voor deze archeologische verwachtingszone geldt een vrijstellingsgrens van 30 m². De sloop van de schuur betreft echter uitsluitend een bovengrondse sloop en verwijdering van de stelconplaten. Er vindt geen bodemingreep dieper dan 30 cm-mv plaats. De nieuwbouw van de bedrijfswoning vindt plaats op gronden met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Voor deze archeologische verwachtingszone geldt een vrijstellingsgrens van 100 m². In het onderhavige plan wordt deze vrijstellingsgrens overschreden en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
In het plangebied is een pakket bosveen aangetroffen, afgewisseld met lagen komklei. In boring 5 is op 160 cm –mv beddingzand aangetroffen. In de boringen 1, 3 en 6 is een pakket crevasseafzettingen op het veen afgezet. Het plangebied ligt op basis van het booronderzoek in een ontgonnen veenvlakte (wat overeenkomt met het bureauonderzoek).
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De bodem is omgewerkt tot een diepte variërend tussen 20 en 110 cm –mv, naar verwachting als gevolg van bouw en sloopactiviteiten. Hierbij is de top van de beddingafzettingen intact gebleven, maar de top van het veen en de top van de crevasseafzettingen zijn omgewerkt.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
In de beddingafzettingen kunnen in theorie archeologische resten voorkomen uit het Neolithicum. Het beddingzand is echter niet ontkalkt en er is ook geen vegetatieniveau in aangetroffen, wat betekent dat dit zand niet lang aan de oppervlakte heeft gelegen. Waarschijnlijk is het al snel bedekt geraakt met veen, waardoor de kans op archeologische resten in het beddingzand relatief laag is. In het oostelijke perceel bevindt zich een ophoging, die naar verwachting gerelateerd is aan de laatmiddeleeuwse woonheuvel.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Laatmiddeleeuwse resten worden direct vanaf het maaiveld tot ca. 2 m –NAP verwacht, rondom het huidige woonhuis. Ter plaatse van boring 5 is dit tot 80 cm –mv, maar ter plaatse van het woonhuis ligt het maaiveld hoger, dus de diepte ten opzichte van het maaiveld zal ter plaatse eveneens hoger zijn.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Nee.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachting kan naar beneden bijgesteld worden. De resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn deels verstoord vanwege de huidige bebouwing.

Voor resten uit het Neolithicum en de Bronstijd, die in de top van de beddingafzettingen verwacht werden, geldt op basis van het booronderzoek een lage verwachting. Er is in het beddingzand namelijk geen ontkalkte of humeuze top aangetroffen.

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

Direct ten noordwesten van de woonheuvel zal een schuur gesloopt worden. De ingrepen zullen hier bestaan uit de bovengrondse sloop van een schuur en verwijdering van stelconplaten, waarbij de bodem vrijwel niet verstoord zal worden. Vandaar dat eventuele archeologische waarden naar verwachting niet verstoord zullen worden. Ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfswoning in het zuidwesten van het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht. Hier zijn slechts kom- en veenafzettingen aangetroffen.

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

In het kader van de op dit moment geplande werkzaamheden (nieuwbouw in zuidwesten van plangebied / bovengrondse sloop schuur en verwijdering stelconplaten) is het plangebied voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.'

7.9.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1', 'Waarde Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 4' uit de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' overgenomen in dit bestemmingsplan. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.