

Ruimtelijke onderbouwing Molendijk 12

Gemeente Hoeksche Waard



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Ruimtelijke onderbouwing Molendijk 12

Gemeente Hoeksche Waard

Kenmerk:	R202201/2201f
Status:	Ontwerp
Datum:	14-8-2023
Auteur:	S.P. van Werven
Geaccordeerd:	S. Zonneveld

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel	5
1.2.	Locatie projectgebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Beoogde situatie	8
3.	Beleidskaders	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	12
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	12
3.2.2.	Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 (ontwerp).....	14
3.2.3.	Overig.....	14
3.3.	Regionaal en gemeentelijk beleid Hoeksche Waard	15
3.3.1.	Omgevingsvisie Hoeksche Waard	15
3.4.	Regionale Woonvisie 2030 – Wonen in een vitale Hoeksche Waard.....	17
4.	Sectorale aspecten.....	19
4.1.	Verkeer en parkeren	19
4.2.	Water	20
4.2.1.	Watertoets.....	22
4.2.2.	Afvalwater	22
4.3.	Ecologie.....	22
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4.1.	Archeologie.....	23
4.4.2.	Cultuurhistorie	24
5.	Milieu	26
5.1.	Mer-beoordeling.....	26
5.2.	Geluid.....	26

5.2.1.	Wegverkeerslawaaai.....	26
5.2.2.	Industrielawaaai.....	27
5.3.	Luchtkwaliteit	28
5.4.	Geur	29
5.5.	Bodem.....	29
5.6.	Externe veiligheid	31
5.6.1.	Algemeen juridisch kader	31
5.6.2.	Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes	32
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	33
5.8.	Algehele conclusie milieu.....	34
6.	Uitvoerbaarheid.....	35
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.3.	Procedure	35
	Bijlagen	36

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de woning gelegen aan de Molendijk 12 te Klaaswaal in de gemeente Hoeksche Waard. Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal 2013', vastgesteld op 2 juli 2013. Hierbij is het projectgebied bestemd als 'Wonen'.

De initiatiefnemer is voornemens het huidige pand te slopen en op dezelfde locatie twee woningen op te richten met als woningtype twee-onder-één-kap.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit niet mogelijk binnen de geldende regels. Voor de beoogde ontwikkeling wordt daarom een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

1.2. Locatie projectgebied

Het projectgebied, kadastraal bekend als KWL00 – A - 2124 is gelegen aan de westelijke rand van het dorp Klaaswaal te midden van de gemeente Hoeksche Waard. Het projectgebied omvat circa 290 m². Het projectgebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door woningen van derden. Ten westen bevindt zich een langgerekte tuin en aan de oostkant grenst het perceel aan de Molendijk.

De omliggende bebouwing aan de westzijde van de Molendijk bestaat vrijwel volledig uit woningen. Aan de overzijde liggen meerdere appartementencomplexen.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de nabije omgeving van het projectgebied.



Afbeelding 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Google Earth).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal 2013', vastgesteld op 2 juli 2013 door de gemeente Hoeksche Waard. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele kern van Klaaswaal, met uitzondering van de Bedrijventerreinen Cromstrijen 2013 aan de zuidoostkant van Klaaswaal.

Het perceel aan de Molendijk 12 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en is voorzien van een bouwvlak. Tevens is voor de gehele strook woningen sprake van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 10' en de bouwaanduiding: 'vrijstaand'.

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden voorts de volgende bouwregels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen, aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, mag niet worden vergroot;
- c. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en maximaal 5 m, waarbij geldt dat het bouwen op een grotere afstand is toegestaan als de voorste bestemmingsgrens Wonen op een grotere afstand van de voorste perceelsgrens is gelegen, het hoofdgebouw dient dan wel in de voorste bestemmingsgrens gebouwd te worden;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
- e. de diepte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
- g. voor aaneen gebouwde woningen: 1 m;
- h. voor vrijstaande woningen: 3 m;
- i. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de voorgevel niet naar voren liggen ten opzichte van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- j. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel niet meer dan 2,5 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van aangrenzende hoofdgebouwen;
- k. indien geen goothoogte is aangegeven dan bedraagt de goothoogte ten hoogste 6 m;
- l. indien wel een goothoogte is aangeduid dan bedraagt de goothoogte ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- m. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is één woning toegestaan in de eerste drie bouwlagen;
- o. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

Omwille van bouwregels c en d (aantal wooneenheden blijft gelijk en minimaal 3 meter uit de voorste perceelsgrens) en de bestaande bouwaanduiding (vrijstaand) is het niet mogelijk twee-onder-één-kapwoningen te realiseren ter plaatse van de huidige vrijstaande woning binnen het huidige

bestemmingsplan. Hierbij dient te worden vermeld dat de bestaande woning reeds in de huidige situatie geen 3 meter uit de voorste perceelsgrens is gebouwd, evenals alle naburige woningen. Hierbij werd (en wordt in de beoogde situatie) gehouden aan lid i en j, wat inhoudt dat de posities van de voor- en achtergevel aansluiten op de omliggende bebouwing.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd.



Afbeelding 2: Projectlocatie indicatief rood omlijnd en voorzien van marker (bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing en de bestemming van het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het project beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. De onderbouwing wordt afgesloten met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project, als uiteengezet in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied wordt in de huidige situatie ingezet als vrijstaande woning met aangebouwde garage. De ontsluiting van dit terrein vindt plaats aan de oostzijde op de Molendijk. Aan de westzijde de woning bevindt zich een tuin met een oppervlakte van ca. 900 m², welke volledig groen is. Aan zowel de noord- alsook aan de zuidzijde van het projectgebied bevinden zich woningen.

De directe omgeving van het projectgebied bestaan uit vrijstaande woningen en appartementencomplexen.



Afbeelding 3: Projectgebied vanaf de Molendijk vanuit oostelijk oogpunt (bron: Google Maps)

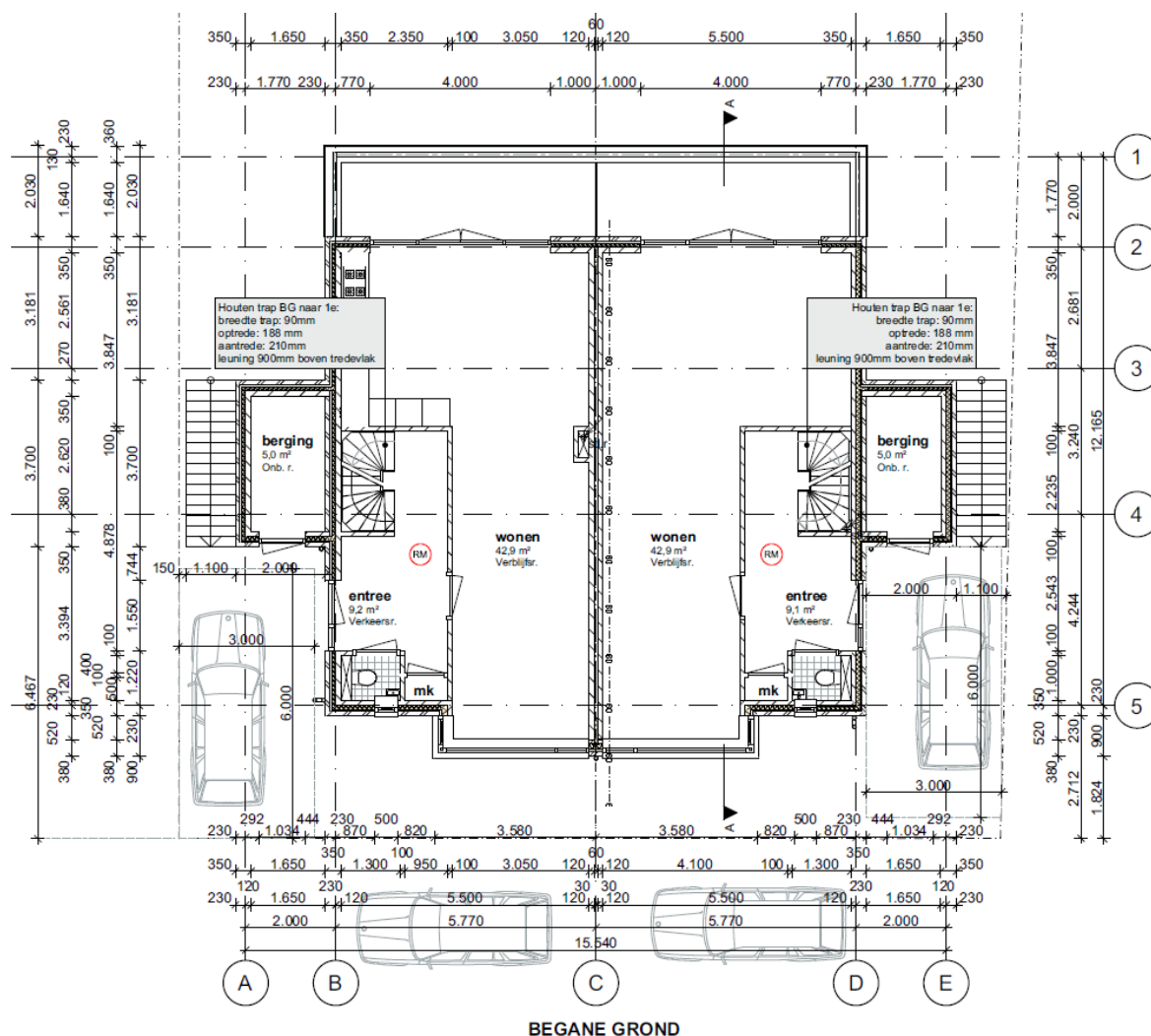
2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens de huidige woning te slopen en op die plek twee woningen in het type twee-onder-één-kap te realiseren. Daar er hierdoor een extra wooneenheid ten opzichte van het huidige aantal wooneenheden wordt toegevoegd en er tevens geen sprake is van een vrijstaande woning, past onderhavige ontwikkeling niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voorziet dan ook in het mogelijk maken van deze ontwikkeling.

De beoogde twee-onder-één-kap zal een min of meer gespiegeld gebouw zijn, waarbij beide wooneenheden tevens de beschikking krijgen over een parkeerplaats en een berging.

De beoogde woning heeft een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De bergingen (welke onderdeel uitmaken van het gehele gebouw) hebben een bouwhoogte van 3 meter. Een schets hiervan wordt gegeven in afbeelding 4.



Afbeelding 4: Schets van de begane grond van de beoogde twee-onder-één-kap aan de Molendijk 12 (Bron: DIV Architecten)

Qua ontwerp van de twee-onder-één-kap wordt aansluiting gezocht met de naburige woningen, opdat de beoogde woningen landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij is gekozen voor woningen met een jaren '30 uitstraling. Zie impressies afbeelding 5 en 6.



Afbeelding 5: Impressie beoogde twee-onder-één-kap vanaf de Molendijk. (Bron: DIV Architecten).



Afbeelding 6: Impressie achterzijde beoogde twee-onder-één-kap vanaf westelijke richting. (Bron: DIV Architecten).

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;

- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden gezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Beoordeling

De ontwikkeling waar deze onderbouwing in voorziet, heeft betrekking op het slopen van een gedateerde vrijstaande woning en het realiseren van een twee-onder-één-kap op die plek. De ontwikkeling voorziet hierbij in de concrete behoefte aan woningen zoals is omschreven in de Regionale Woonvisie 2030 (zie paragraaf 3.4).

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daar de twee-onder-één-kap wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige vrijstaande woning zal in feite geen nieuwe grond in gebruik worden genomen en wordt op die manier op een duurzame manier verstedelijkt.

Al met al is er sprake van regionale behoefte en vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarbij tevens geen onbebouwde grond in gebruik zal worden genomen. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

Het provinciale ruimtelijke beleid is vervat in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit beleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en nadien geactualiseerd op 1 augustus 2020.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);

- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming van energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

Gebiedsgericht: De provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.

Uitgaan van passend schaalniveau: De provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.

Ruimte voor differentiatie: Waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;

- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Beoordeling

Voor wat betreft de huidige woning aan de Molendijk kan worden gesteld dat deze niet langer voldoet aan de eisen van deze tijd. Het pand dateert uit 1925 en volstaat niet langer. Door hier een moderne, duurzame tweekapper te plaatsen wordt bijgedragen aan een levendige meerkernige metropool waarbij invulling wordt gegeven aan de vraag naar woningen.

3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 (ontwerp)

Op 6 oktober 2020 is het ontwerp verschenen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020, welke is herzien op 23 juni 2021. In deze aanpassing van de omgevingsverordening wordt, voor zover relevant voor onderhavig plan, in artikel 6.50 voorgeschreven dat aandacht moet worden besteed aan de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierbij worden specifiek de aspecten wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte benoemd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat dit niet zal leiden tot afbreuk van het klimaatbestendige karakter van het perceel. Het hemelwater kan op eenzelfde manier afwateren van het dak en infiltreren in de bodem.

Het overstromingsrisico ter plaatse voldoet aan de normen die het waterschap hierbij in acht neemt. Gelet op de ligging en het geringe hoogteverschil ter plaatse zal er in geval van een overstroming enige tijd zijn om te ontvluchten.

3.2.3. Overig

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid Hoeksche Waard

3.3.1. Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 is door de gemeente Hoeksche Waard de Omgevingsvisie Hoeksche Waard vastgesteld. Hierin worden de ambities en vraagstukken benoemd waarmee de gemeente de komende jaren te maken krijgt.

Hoeksche Werken

De gemeente heeft maatschappelijke opgaven geformuleerd die extra aandacht vergen de komende jaren. Deze worden 'de Hoeksche Werken' genoemd en zijn geconcentreerd rondom de volgende pijlers:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Vitaal economisch klimaat;
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk;
- Duurzame, innovatieve landbouw;
- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het tegengaan van klimaatverandering, aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en een transitie naar een circulaire economie zijn randvoorwaarden voor behoud van welzijn en welvaart van de inwoners van Hoeksche Waard. Een duurzame Hoeksche Waard vereist een transitie op economisch, sociaal, ruimtelijk en ecologisch gebied. Een florerend regionaal ecosysteem is essentieel om een duurzame Hoeksche Waard te realiseren. Tegelijkertijd biedt de transitie kansen voor economische ontwikkeling.

Vitaal economisch klimaat

Zonder aanpassingen vergrijst en ontgroent de Hoeksche Waard. Dit kan leiden tot het verdwijnen van voorzieningen en krapte op de arbeidsmarkt, waardoor vacatures steeds lastiger zijn in te vullen voor werkgevers. De sociale cohesie kan ook onder druk komen te staan: wie kan nog voor wie zorgen? De demografische ontwikkeling kan op termijn leiden tot een negatieve spiraal.

Bereikbaar, nabij en toegankelijk

De Hoeksche Waard is sterk verweven met de regio. Een groot deel van de inwoners werkt buiten de gemeente en voor grotere voorzieningen zoals een ziekenhuis en een theater zijn zij afhankelijk van het stedelijk gebied buiten de gemeente. De stroom recreanten en toeristen zal de komende jaren verder toenemen, zo is de verwachting. Door de groei is de bereikbaarheid van de Hoeksche Waard verslechterd. De infrastructuur in de Hoeksche Waard en de verbindingen met de omgeving moeten worden aangepast aan de nieuwe eisen.

Duurzame, innovatieve landbouw

De Hoeksche Waard is van oudsher een top landbouwgebied, waar ondernemers inzetten op innovatie en kennisontwikkeling, agrobiodiversiteit en agrarisch natuurbeheer. De komende decennia komen enkele grote structurele veranderingsopgaven bij elkaar in het landelijk gebied. De productie van gezond en veilig voedsel, geproduceerd door een innovatieve en economisch krachtige agrarische sector is één van de grotere opgaven. Daarbij moet de voedselproductie nog meer in balans komen

met gezondheid, klimaat, luchten waterkwaliteit, waterbeheer, biodiversiteit en kwaliteit van het landschap.

Vitale dorpen en actieve samenleving

Kwetsbare ouderen, het opvoed- en opgroei-klimaat voor jeugd en jongeren, en armoede vormen punten van aandacht binnen de sociale context van de gemeente Hoeksche Waard. Aan de mensen aan de onderkant van de maatschappij wordt derhalve extra aandacht besteedt.

Binnen de woningmarkt ligt voor de kleine buurtschappen de nadruk op herstructurering van de bestaande woningvoorraad, terwijl er voor de dorpen ook ruimte is voor uitbreiding, passend bij de kernkwaliteiten van het landschap en de structuur van het dorp. Herstructurering en uitbreiding dragen bij aan het voorzien in de veranderende woningvraag voor jongeren, ouderen en inwoners met een beperking en waar mogelijk in het aantrekken van jonge gezinnen. De woningvoorraad en woonmilieus voldoen daarmee beter dan nu aan de eisen van de tijd.

De gemeente wil dit vormgeven door inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente samen te laten werken aan een Hoeksche Waard waarin iedereen kan meedoen, iedereen tot zijn recht komt en zijn talenten benut. Bij initiatieven met betrekking tot bijvoorbeeld woningbouw, bereikbaarheid en recreatie wordt door de initiatiefnemers rekening gehouden met de Hoeksche Waarden. Iedereen wordt uitgenodigd om hieraan mee te werken en actief te zijn. Wat inwoners zelf kunnen, doen zij zelf. De gemeente helpt inwoners die dat nodig hebben.

Hoeksche Waarden

Om de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard ook voor de toekomst te borgen, heeft de gemeente in de Omgevingsvisie aangegeven wat zij als gemeenschap en gemeente binnen de Hoeksche Waard de belangrijkste waarden vinden. Dit worden de Hoeksche Waarden genoemd.

De gemeente gaat uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. In het dorpsgericht werken moeten initiatieven bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp.

Bij ontwikkelingen in de dorpen wordt niet alleen gekeken naar nieuwe functies, maar met name ook naar de gevolgen voor het sociale netwerk in het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin in het dorp. Daarbij geldt als uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp.

Beoordeling

Onderhavig projectgebied ligt in een regio welke in de Omgevingsvisie wordt aangeduid als 'Dorpse Trots'. Dit deelgebied omvat alle dorpen in de Hoeksche Waard. Doordat de Hoeksche Waard letterlijk een eiland is, zijn mensen op elkaar aangewezen, staat zorg voor elkaar hoog in het vaandel en bloeit het verenigingsleven.

Onderhavig project draagt bij aan zowel de maatschappelijke opgaven (Hoeksche Werken) alsook aan de omgevingskwaliteit (Hoeksche Waarden).

Door de bestaande woning te slopen en hier een duurzame twee-onder-één-kap voor terug te plaatsen welke qua uitstraling past bij de omliggende bebouwing wordt voldaan het voorzien in de woningvraag voor verschillende doelgroepen, waardoor de woningvoorraad beter voldoet aan de eisen van deze tijd.

Daarnaast zorgt onderhavige ontwikkeling er middels inbreiding voor dat er geen kostbare ruimte en/of groene kwaliteiten verloren gaan bij het voorzien in de woonbehoefte, daar het gebruik maakt van een locatie waar reeds een gedateerde woning aanwezig is welke geamoveerd dient te worden. Tevens is onderhavig initiatief afkomstig van en bedoeld voor inwoners in de gemeente, waarmee invulling wordt gegeven aan de roep om initiatiefneming van de bevolking. Al met al wordt er met de komst van duurzame, levensloopbestendige woningen op de plek van de gedateerde woning invulling gegeven aan zowel Werken als Waarden.

3.4. Regionale Woonvisie 2030 – Wonen in een vitale Hoeksche Waard

De vitaliteit van de regio Hoeksche Waard vormt de rode draad in de woonvisie. De komende jaren is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking. Op middellange termijn betekent dit dat het aantal huishoudens eerst nog toeneemt als gevolg van de gezinsverdunding die gepaard gaat met de vergrijzing. Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2025 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de vijf gemeenten en hun onderliggende kernen. Dit is echter niet voldoende om een vitale regio te kunnen blijven. Op langere termijn (vanaf 2030) neemt het aantal inwoners en huishoudens langzaam maar zeker af omdat er onvoldoende geboorten zijn om de demografische opbouw in balans te houden. Naast deze absolute daling van het aantal huishoudens is er ook sprake van een relatieve daling van het aantal huishoudens onder de 55 jaar; de vergrijzing gaat gepaard met ontgroening. Deze groep vormt voor een belangrijk deel het draagvlak voor onderwijsvoorzieningen, vormt ook een groot deel van de beroepsbevolking, en is daarmee een belangrijke drager van de vitaliteit van de regio. Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. De laatste jaren is die instroom al spontaan op gang gekomen, maar er werd nog geen rekening mee gehouden in de woningbouwprogrammering. Om deze instroom goed te kunnen faciliteren en verder aan te jagen is een extra inspanning op het gebied van woningbouw nodig.

Naast de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van invloed op de vitaliteit van de Hoeksche Waard. Een toekomstigbestendige woningvoorraad is bij voorkeur energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Op deze vier kwalitatieve thema's wordt met deze woonvisie nog steviger ingezet dan in het verleden. Deze kwaliteitsslag richt zich zowel op de bestaande voorraad als op de eisen die gesteld worden aan nieuw te bouwen woningen. Uiteraard vormen wonen, woningbouw en woonmilieu maar een deel van het antwoord op het vitaliteitsvraagstuk van de Hoeksche Waard. Werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningen zijn minstens zo belangrijk voor de vitaliteit; het gaat om een complex systeem waarin de zwakste schakel

bepalend is voor het tempo van ontwikkeling. De verhoogde ambitie in kwantiteit en kwaliteit vraagt om een ander soort woningbouwprogramma. Een programma dat de lat in kwalitatieve zin hoog legt, flexibel is in kwantiteit zodat ingespeeld kan worden op de ontwikkeling van de instroom, en waarin afwegingen op regionale schaal gemaakt worden met respect en begrip voor lokale wensen en ambities.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling zorgt ervoor dat het projectgebied vitaal blijft; de sloop van de gedateerde vrijstaande woning en de nieuwbouw van de twee-onder-één-kap zorgt ervoor dat de locatie kwalitatief hoogwaardig blijft. Voorts draagt het bij aan de wensen van de gemeente met betrekking tot een energieneutrale voorraad, daar de beoogde woning vele malen zuiniger (en gasloos) zal zijn in vergelijking met de huidige woning. Tevens wordt invulling gegeven aan de behoefte om tot 2025 ca. 3.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad verdeeld over de kernen. Tot slot geeft de gemeente in haar woonvisie aan met respect en begrip voor lokale wensen afwegingen te maken, hetgeen relevant is voor onderhavige ontwikkeling.

4. Sectorale aspecten

4.1. Verkeer en parkeren

Het project voorziet in het realiseren van een twee-onder-één-kap ter plaatse waar momenteel een vrijstaande woning aanwezig is.

Parkeergeneratie huidige situatie

In de huidige situatie bevat het projectgebied zoals gezegd een vrijstaande koopwoning van 130 m². De gemeente Hoeksche waard wordt door het CBS aangeduid als een 'weinig stedelijke'-gemeente. De locatie aan de Molendijk is gelegen tegen het centrum van de kern Klaaswaal. Afgaand op de parkeernormering uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' leidt dit tot een parkeerbehoefte van minimaal 1,4 en een maximum van 2,2 parkeerplaatsen. In de huidige situatie kan er niet worden geparkeerd op het terrein en vindt het parkeren daarom plaats aan de rand van de straat voor de woning.

Parkeergeneratie toekomstige situatie

Voor het berekenen van de toekomstige parkeervraag gelden dezelfde variabelen als in de huidige situatie, te weten: 'een weinig stedelijke-gemeente' op een locatie in het centrum. In de beoogde situatie is echter sprake van een twee-onder-één-kap-koopwoning. Afgaand op de parkeernormering uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' leidt dit tot een parkeerbehoefte van minimaal 1,3 en een maximum van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Aangezien het twee woningen betreft komt dit neer op een minimum van 2,6 en een maximum van 4,2 parkeerplaatsen.

Ten opzichte van de huidige situatie vormt dit een toename van maximaal 2 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is invulling gegeven aan deze maximum toename door de realisatie van in totaal 2 parkeerplaatsen. Al met al zal de ontwikkeling daarom niet leiden tot een toename van parkeerbehoefte op de openbare weg in vergelijking met de huidige parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie huidige situatie

In de huidige situatie omvat het projectgebied een vrijstaande woning. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor een vrijstaande koopwoning in het centrum van een weinig stedelijk gebied een verkeersgeneratie van 7,5 tot 8,3 motorvoertuigen.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Het voorliggende bouwplan voorziet in een twee-onder-één-kap-koopwoning met in totaal 2 wooneenheden. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt hierbij voor het centrum van een weinig stedelijke gebied een verkeersgeneratie van 7,2 tot 8,0 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 14,4 tot 16,0 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde dag. Dit is een toename van maximaal 7,7 extra motorvoertuigbewegingen per dag. Het projectgebied wordt direct op de Molendijk ontsloten. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenomen weg voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

Conclusie

Deze ontwikkeling genereert in de toekomst verkeer van XX mvt en zal een parkeerbehoefte van XX tot stand brengen. De extra verkeersbewegingen zijn dusdanig beperkt dat dit geen belemmeringen oplevert op de bestaande wegenstructuur. Er kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

4.2. Water

Het Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de zuidelijke gemeentes van de provincie Zuid-Holland, waaronder de Hoeksche Waard.

Concreet wordt dit vertaald naar bescherming van de Zuid-Hollandse Eilanden tegen wateroverlast, het beheren van het oppervlaktewater, het zuiveren van het afvalwater, het beheren van de (vaar)wegen en het leveren van een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van zijn gebied. Het waterschap richt zich daarbij, in samenwerking met anderen, op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers.

Op 10 november 2021 is het Waterbeheerprogramma van het waterschap voor de periode 2022 – 2027 vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Hollandse Delta worden de doelen beschreven die de organisatie tijdens de planperiode 2022-2027 wil bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem en waterketen. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van haar ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar ze samen met haar partners voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog.

Met betrekking tot het thema 'voldoende en schoon water' geldt de ambitie om een watersysteem te hebben dat klimaatadaptief is en meebeweegt met de ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij wordt gezorgd voor genoeg water; niet te veel en niet te weinig.

Belangrijke aspecten in deze ambitie zijn:

- **Genoeg water:** in natte omstandigheden willen we niet te veel water, en in droge periodes niet te weinig. Dat betekent meer buffers en bergingscapaciteit en waar nodig het verbeteren van de aan- of afvoercapaciteit, zodat het watersysteem in staat is om met extreme weersomstandigheden om te gaan.
- **Gezond water:** we willen goed en gezond water. Water dat bijdraagt aan de biodiversiteit een gezond ecosysteem. Het waterleven floreert en daar heeft ook de natuur op het land profijt van. En van gezond water kan ook de mens op een veilige manier gebruik maken.
- **Verbinding:** water is verbindend en vormt een belangrijke schakel tussen stad en platteland. Water brengt de natuur in de stad en de mens in de natuur.
- **Meerwaarde:** water is een belangrijk element in de buitenruimte. Goed water is van meerwaarde voor het gebied, doordat het voor mens aangenaam is om in de nabijheid van

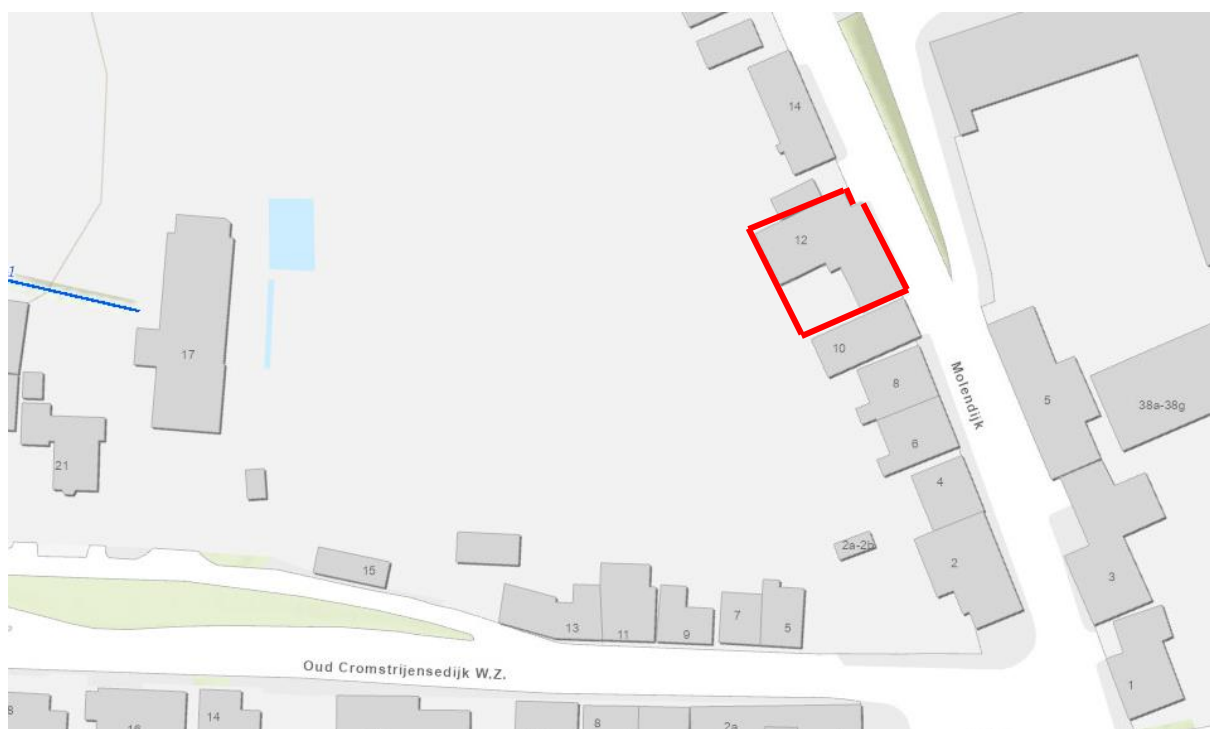
water te verblijven. Zo biedt water bijvoorbeeld verkoeling, recreatiemogelijkheden en is het rustgevend. Water is een drager van biodiversiteit en goed water komt ten goede aan aanwezige flora en fauna. Daarnaast is water een belangrijke motor voor economische activiteiten in het gebied en een mogelijke bron van energieopwekking. Bewoners van de Zuid-Hollandse eilanden zijn zich bewust van de meerwaarde van water.

Beoordeling

Onderhavig project is dermate klein dat hierbij geen invloed op het watersysteem worden verwacht. Daar binnen de bebouwde kom een vrijstaande woning wordt gesloopt en hier een twee-onder-één-kap voor wordt teruggeplaatst is de verandering minimaal.

In de huidige situatie wordt het verharde oppervlak van de woning geschat op circa 209 m². Voor de twee-onder-één-kap wordt circa 208 m² in beslag genomen. In totaal zal de ontwikkeling daarom niet leiden tot een toename in het verharde oppervlak. Daarnaast bevindt zich aan de westelijke kant de tuin van de huidige woning welke volledig onverhard en groen is. Het totale kavel omvat ca. 1.219 m². Doordat zowel het verharde oppervlak niet toeneemt en er ook in de toekomst een tuin aanwezig is, worden geen nadelige gevolgen voor het watersysteem verwacht. Onderhavig thema vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Daarnaast bevinden zich geen oppervlaktewateren op het projectgebied, zoals tevens te zien is in afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede Legger waterschap Hollandse Delta, projectgebied indicatief voorzien van rode omlijning (Bron: Kaartlagen behorend bij de regelgeving van het waterschap).

4.2.1. Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Beoordeling

Zoals reeds benoemd leidt onderhavige ontwikkeling niet tot een toename van het verharde oppervlak.

4.2.2. Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gemeentelijke riolering. Deze riolering en de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn van afdoende capaciteit om dit water te transporteren en te verwerken.

4.3. Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van een Natura 2000-gebied of Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied ‘Oudeland van Strijen’ dat zich op een afstand van ruim 3 km bevindt.

De huidige woning wordt verwarmd door middel van gas. De toekomstige woningen worden gasloos uitgevoerd. De enige stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase is afkomstig van de extra verkeersgeneratie die de woningen genereren. Dit is echter verwaarloosbaar gezien verwijdering van de op gas aangesloten woning, de geringe toename van verkeersgeneratie (zie ook paragraaf 4.1) en de afstand tot stikstofgevoelige natuurgebieden.

Soortenbescherming

Er is het voornemen voor de sloop en nieuwbouw aan de Molendijk 12 te Klaaswaal. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten in de huidige tuin en/of de gevels van het gedateerde pand. Op grond hiervan is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd naar

het voorkomen van beschermde soorten. Tijdens dit onderzoek kwam naar voren dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorts dient aanvullend onderzoek plaats te vinden om negatieve gevolgen voor beschermde diersoorten (vleermuizen, huismussen en overige soorten) uit te kunnen sluiten.

Naar aanleiding van de Quicksan zijn van april tot september 2022 aanvullende onderzoeken uitgevoerd door Blom Ecologie met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van huismussen en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat binnen de grenzen van de projectlocatie geen nesten van huismussen en eveneens geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de uitvoering van het initiatief is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming benodigd. Eveneens gelden geen verdere vervolgstappen.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Beoordeling

Ter plaatse van het projectgebied geldt volgens de archeologische verwachtingenkaart (zie ook afbeelding 7) een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksverplichting met betrekking tot archeologie. In de beleidsadvieskaart zijn vrijstellingen voor deze verplichtingen opgenomen: 'vrijstelling oppervlakte: 100 m²' en 'vrijstelling diepte: 50 cm'. Daar onderhavig project deze grenzen overschrijdt dient in ieder geval een verkennend archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Hoeksche Waard. Projectlocatie indicatief voorzien van blauwe pijl. (Bron: Gemeentelijke archeologische kaarten)

Door Rubicon is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.¹ Hieruit kwam naar voren dat de archeologische verwachting ter plaatse naar laag kan worden bijgesteld, en dat onderhavige ontwikkeling geen vervolgonderzoek behoeft. Al met al vormt archeologie in dezen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling

Uit de cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland komt naar voren dat op en rondom het projectgebied geen beeldbepalend erfgoed aanwezig is. Evenmin is er sprake van enige monumentale

¹ Molendijk 12, Klaaswaal (gemeente Hoeksche Waard) – Archeologisch bureauonderzoek (Rubicon Erfgoed)

status van het huidige pand. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Beoordeling

Onderhavig project kan in principe worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van stedelijk gebied als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Het project ligt qua omvang evenwel onder de vastgestelde drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of te worden beantwoord of sprake is van een zodanige wijziging dat sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Gelet op de omstandigheden kan het plan *niet* worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het voornemen betreft het ontwikkelen van 2 woningen in een twee-onder-één-kapconstructie op een perceel in bestaand stedelijk gebied waarop reeds bebouwing van vergelijkbare omvang aanwezig is.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.2.1. Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaai opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Beoordeling

De twee woningen worden aangemerkt als nieuwe geluidgevoelige objecten. De projectlocatie ligt binnen de geluidzone van de Molendijk, de Oud-Cromstrijensedijk Westzijde en de Rijksstraatweg (50 km/h).

Derhalve is onderzocht of met de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde appartementen gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Door Adromi is op 4 maart 2022 een akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen uitgevoerd.

Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de Molendijk op de gevels van de beoogde woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, maar de maximaal te ontheffen waarde van (in dit geval) 68 dB niet te boven komt. Dit betekent dat het aanvragen van hogere waarden in beginsel mogelijk is. De geluidbelasting vanwege de Oud-Cromstrijensedijk WZ en de Oud-Cromstrijensedijk OZ blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De cumuleerde geluidbelasting L_{cum} van alle in het onderzoek betrokken wegen tezamen bedraagt ten hoogste 68 dB.

Om de realisatie van de twee woningen mogelijk te maken, is de vaststelling van hogere grenswaarden benodigd. Deze hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd bij de gemeente.

De besluitvorming over het al dan niet verlenen van de ontheffing is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. Bij de besluitvorming kan het college gebruik maken van de volgende motivatie en overwegingen:

- 1) De maximaal toelaatbare geluidsbelasting volgens artikel 83 lid 5 van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden;
- 2) De hogere waarden zijn nodig, omdat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeurswaarde bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige aard ontmoeten;
- 3) De woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, en voldoen daarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid.

5.2.2. Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een geluidzone hebben.

Voor bedrijven die niet zijn gelegen op geluidgezoneerd industrieterrein dient aandacht te worden besteed aan de individuele geluidvoorschriften die gelden op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een aan het bedrijf verleende omgevingsvergunning milieu.

Beoordeling

In de nabijheid van het project is géén geluidgezoneerd industrieterrein gelegen. De woningen zijn niet gelegen in de directe omgeving van noemenswaardige bedrijvigheid. In de directe omgeving van de beoogde woningen bevinden zich enkel woningen en kleine detailhandelpanden. Van geluidbelasting afkomstig van omliggende bedrijven is dus geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de komst van de twee-onder-één-kapwoningen.

5.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een plan niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Zie tabel 1 voor de grenswaarden.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Beoordeling

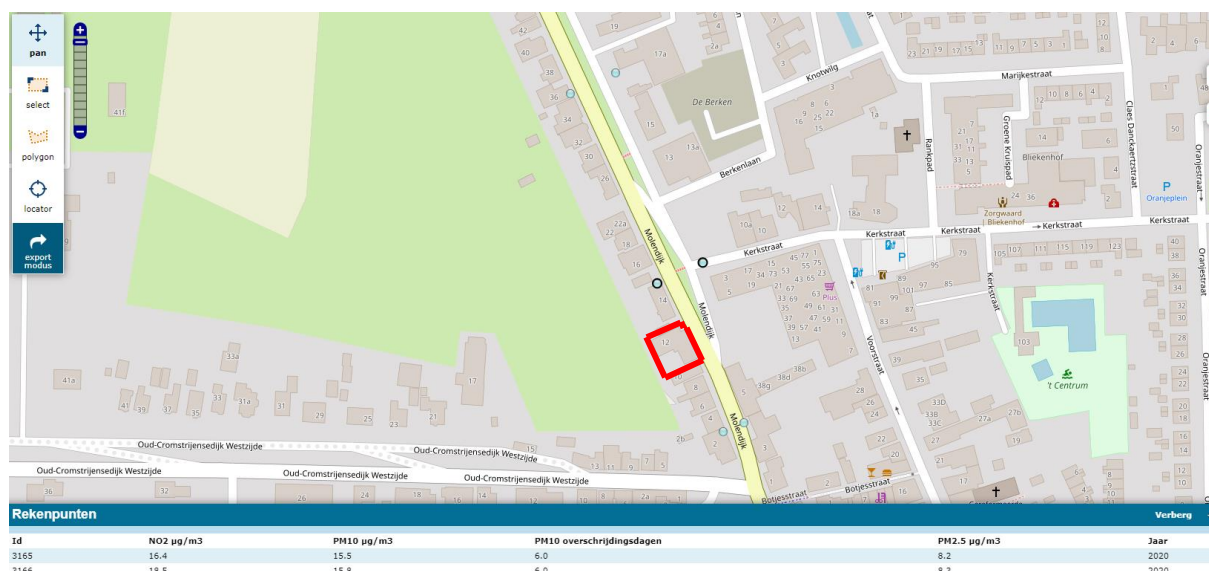
Onderhavige ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen². In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool³ blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

² Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

³ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

In onderstaand figuur 9 is daarnaast een uitsnede opgenomen van de NLS-monitoringsviewer. Hier zijn twee rekenpunten uitgelicht, welke het dichtst bij het projectgebied gelegen zijn. Dichterbij zijn geen rekenpunten bekend. Zoals uit het figuur te lezen valt, worden de grenswaarden niet overschreden. De omgeving van het plangebied kent dus een goede luchtkwaliteit en kan dus gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 9: Uitsnede NSL-monitoringstool en projectgebied (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

5.4. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor vergunningplichtige veehouderijen gelden de geurregels uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn naast normen voor geur, ook afstandseisen gesteld. Voor wat betreft geurhinder wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied. Krachtens gemeentelijk beleid mag deze afstand worden gereduceerd.

Beoordeling

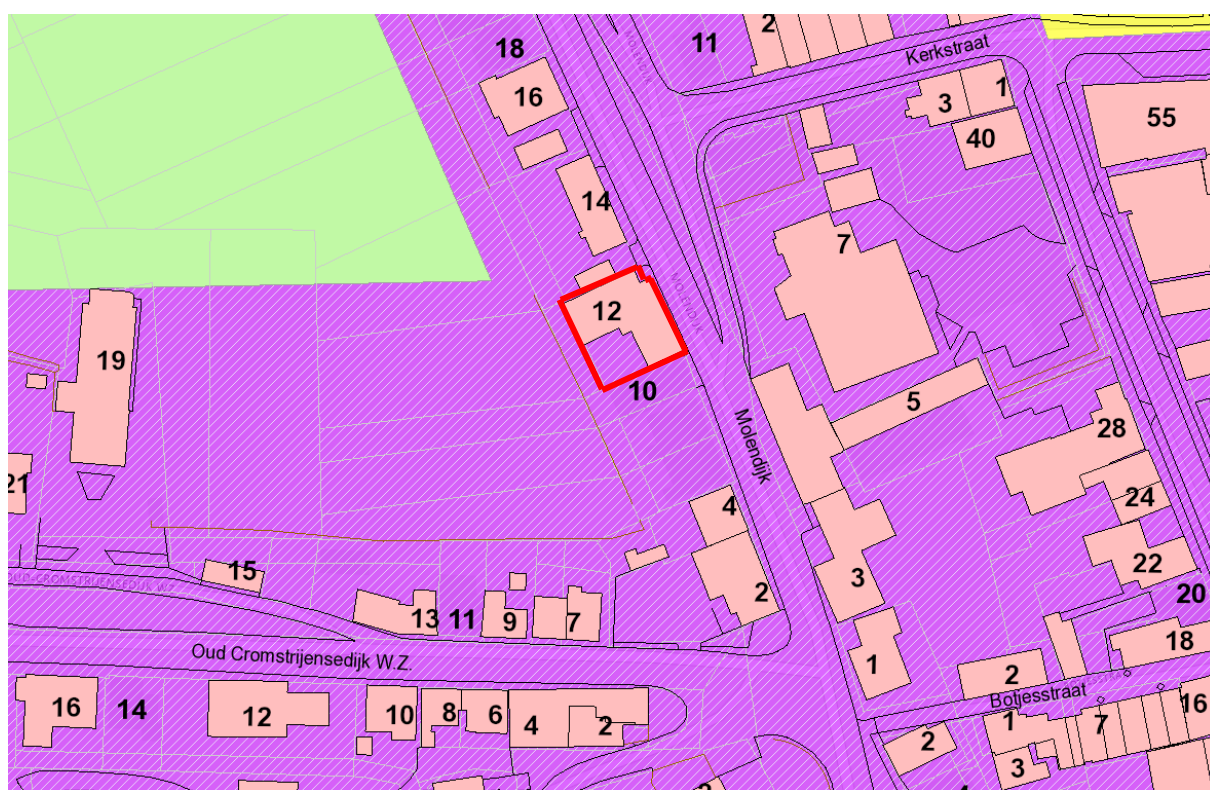
De beoogde twee-onder-één-kap wordt beschouwd als geurgevoelig object. Omdat in de directe omgeving geen sprake is van geur-producerende bedrijvigheid is geen geurhinder te verwachten. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een geurcirkel die over het projectgebied vallen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit project.

5.5. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het

projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Uit de bodemkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid komt naar voren dat de locatie gelegen is binnen een gebied met de bodemkwaliteit 'Industrie' (zie ook afbeelding 10), hetgeen betekent dat de indicatie aanwezig is dat de grond een chemische kwaliteit heeft welke enkel kan worden toegepast voor industriële functies. Dit betekent dat de grond niet zonder meer mag worden gebruikt voor een 'woon'-functie, maar dat eerst moet worden onderzocht of de kwaliteit van de grond dit toelaat.



Afbeelding 10: Uitsnede bodemkwaliteitskaart OZHZ, projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: Grondverzet viewer OZHZ).

Aangetoond moet worden dat de bodem binnen het projectgebied geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik. Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴

Uit dit onderzoek komt naar voren dat zeer plaatselijk matige en lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Er is daarnaast geen puinhoudende grond waargenomen, waardoor de aanwezigheid van asbest kan worden uitgesloten. Indien bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke niet ter plaatse kan worden hergebruikt, gelden hiervoor restricties ten aanzien van het hergebruik.

⁴ Verkennend bodemonderzoek – Molendijk 12 te Klaaswaal (Adromi)

Onderhavig rapport is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Nadien is een vervolgonderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging in kaart te brengen⁵. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, en dat er geen bodemsanering hoeft plaats te vinden.

5.6. Externe veiligheid

5.6.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

⁵ Nader onderzoek – Molendijk 12 te Klaaswaal (Adromi)

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

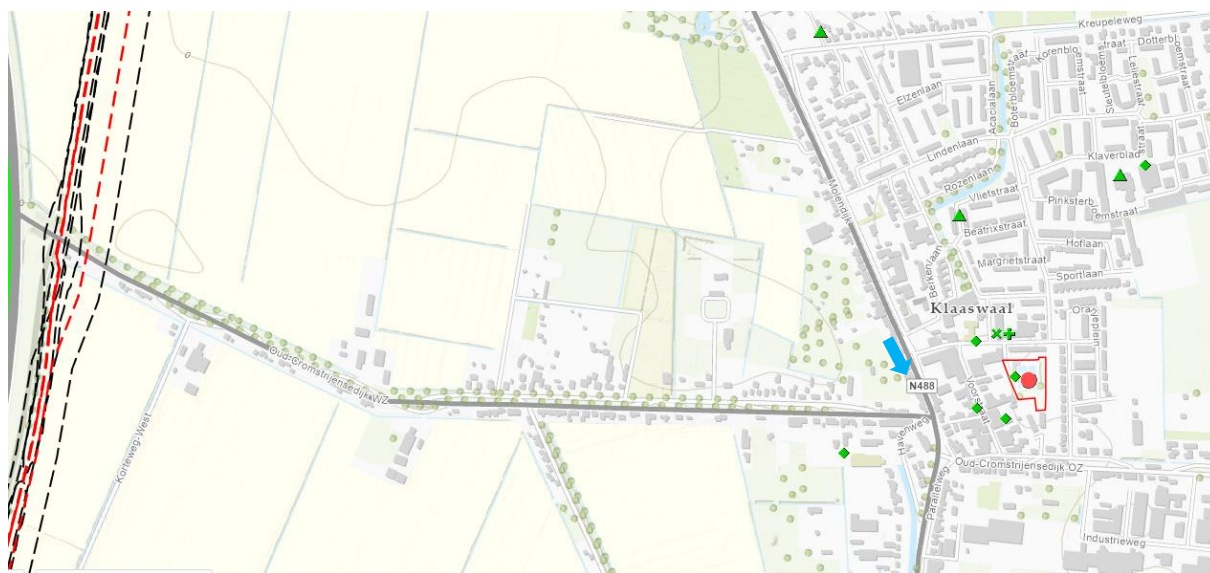
5.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Beoordeling

De te realiseren twee-onder-één-kap wordt aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

Op basis van de professionele risicokaart (afbeelding 11) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobronnen aanwezig zijn:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de A29;
- aardgasleiding Rotterdam – Antwerpen;
- risicovolle inrichting aan de Kerkstraat 103 in Klaaswaal.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart. Projectgebied indicatief voorzien van blauwe pijl (Bron: risicokaart.nl)

Wegtransport

De A29 is in de Regeling basisnet aangewezen als basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daar deze echter op ca. 1,5 km gelegen is van de projectlocatie is deze gezien de afstand niet relevant.

Buisleiding

Aan de oostzijde van de A29 loopt tevens de buisleiding van de Rotterdam – Antwerpen Pijpleidingmaatschappij, deze is gelegen op ca. 1,4 km van de projectlocatie. Voor deze leiding geldt eveneens dat deze op dermate grote locatie gelegen is dat deze niet relevant is voor onderhavig project.

Risicovolle inrichting Kerkstraat

Aan de Kerkstraat 103 in Klaaswaal bevindt zich een zwembad. Deze is gelegen op ruim 150 meter van de projectlocatie. Tussen de projectlocatie en het zwembad bevindt zich een groot aantal woningen en gebouwen voor detailhandel. Onderhavig projectgebied is gelegen buiten de invloedssfeer van het zwembad.

Al met al vormen de aanwezige risicobronnen in de omgeving geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Beoordeling

In het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal 2013' zijn binnen een straal van 75 meter van de projectlocatie momenteel enkel 'woon- en centrum-bestemmingen' toegestaan. Volgens de bijbehorende regels mogen er binnen de centrum-bestemming enkel naast woningen enkel bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten gevestigd zijn. Dit betreffen allen bedrijven met een maximale contour van 30 meter. Binnen een straal van 30 meter van de projectlocatie bevinden zich enkel woningen, een parkeerterrein, een appartementencomplex en een kleine autodealer. Enkel de autodealer valt binnen categorie 2 en heeft een maximale contour van 30 meter. Hiervoor kan worden beargumenteerd dat het een zeer kleine autodealer betreft en dat er reeds woningen op kortere afstand van deze dealer zijn gevestigd welke maatgevend zijn voor deze contour. Mocht er binnen de autodealer een autoschadeherstelfdeling gevestigd zijn, dan valt deze conform de bij het bestemmingsplan gevoegde 'staat van bedrijfsactiviteiten' eveneens binnen categorie 2. Tot slot mag in het geval van een 'gemengd gebied' (waarin meerdere functies in nabijheid van elkaar gelegen zijn) waar in dezen sprake van is met de aanwezigheid van meerdere centrumbestemmingen, bedrijven, kantoren en woningen, de milieucategorie met een afstandsstap worden verkleind. Hierdoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter voor 'categorie —bedrijven'

Concluderend vormt dit aspect derhalve geen belemmering voor de komst van de twee-onder-één-kap.

5.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering (na toepassen van enkele maatregelen) geen aspecten die de oprichting van een nieuwe woning in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de beoogde twee-onder-één-kap geen beperkende werking op nabijgelegen woningen en winkels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omliggende betrokkenen op de hoogte gesteld van het beoogde project.

In het kader van de te volgen procedure zal het ontwerpbesluit ter visie worden gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het project.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Bij de ontwikkeling van de twee-onder-één-kapwoningen aan de Molendijk 12 is sprake van een haalbare exploitatie. Het plan is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

6.3. Procedure

Het ontwerp besluit heeft van XXXXXXXX tot en met XXXXXXXXXX ter inzage gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend ten aanzien van dit ontwerp.

Bijlagen

Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 – Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 5 – Aanvullend onderzoek ecologie Molendijk 12 Klaaswaal

Bijlage 6 – Nader onderzoek (bodem)