

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar Dorpsweg 46a’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar Dorpsweg 46a’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPDorpsweg46HNR-VG01

Projectnummer:
17061

Projectleider:
Mevr. J. Roetman

Planstatus

Datum:
01-10-2019

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	5
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Plan	6
3.2 Ontsluiting en parkeren	7
3.3 Beeldkwaliteit	8
3.4 Duurzaamheid	13
4 BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	18
4.3 Regionaal Beleid	19
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	19
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	20
4.4 Gemeentelijk beleid	20
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	20
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	21
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Dorpskern Hoornaar’	21
4.5 Conclusie	22
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	23
5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaai)	23
5.2 Bedrijven en milieuzonering	24
5.3 Bodem	27
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.5 Watertoets	32
5.6 Flora en fauna	36
5.7 Luchtkwaliteit	39
5.8 Externe veiligheid	40

5.9 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	42
6 JURIDISCHE PLANOPZET	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Systematiek van de regels	44
6.3 Bestemmingen	44
6.4 Aanduidingen	45
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7.1 Exploitatie	46
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
8.1 Inloopavond	46
8.2 Vooroverleg en inspraak.....	46
8.3 Zienswijzen	47

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21066	10-04-2019
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi Groep	S201703/07	04-07-2017
3	Verkennd + asbestbodem-onderzoek	Linge Milieu bv	17-2112	09-10-2017
4	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/278/r	28-07-2017
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4395	18-10-2018
6	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170724-9-15713	24-07-2017
7	Advies Archeologische monumentenzorg	Hamaland Advies	Doc.nr: 0171559 - 0182060	12-09-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar is een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor deze bedrijfslocatie niet meer voldoet aan de huidige eisen. Gezien de bedrijfsbebouwing niet toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf heeft de eigenaar besloten het bedrijf te verhuizen naar een locatie elders. De bedrijfsactiviteiten op het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar worden beëindigd. Het plan is om de bedrijfsbestemming op het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van de nieuwbouw van drie woningen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

In 2012 is door de voormalige gemeente Giessenlanden toestemming gegeven voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Dorpsweg 46a te Hoornaar voor woningbouw en daarmee het realiseren van drie wooneenheden. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, worden voortgezet door de nieuwe gemeente Molenlanden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de bedrijfslocatie van het landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf (Dorpsweg 46a). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kleine vliet. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Dorpsweg en een erfafscheiding met de naastgelegen percelen Dorpsweg 45-47. Aan de oost- en westzijde grenst het plangebied aan het perceel Dorpsweg 44 en Dorpsweg 48.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 3;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

De functieaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatie en constructiebedrijf;
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie B1.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 5;
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 75;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 4: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Hoornaar is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. De gemeente is 1 januari 2019 ontstaan als gevolg van een fusie van de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. De gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Kenmerkend voor de kern van Hoornaar is de ligging van de oude kern op de verschillende donken in het gebied. Deze donken zijn ontstaan aan het einde van de laatste ijstijd doordat zand uit drooggevalle rivierbeddingen door de wind werd afgezet in de luwtegebieden van de rivier. De eerste bebouwing op de huidige locatie van Hoornaar dateert uit het jaar 642 (in dit jaar werd de kerk gesticht). Men besloot rond deze tijd voor het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard in te trekken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. De Hervormde kerk van Hoornaar staat op het hoogste deel van één van de donken. Halverwege de 19^{de} eeuw concentreerde de woonbebouwing zich voornamelijk rond de kerk en aan weerszijden van de Dorpsweg tussen de Oudendijk en de Lutjeswaardse-middenweg. Langs de Lage Giessen kwam ook al verspreid woonbebouwing voor. De verschillende hoge langgerekte donken in het huidige gebied van Hoornaar hebben ertoe geleid dat er sprake is van een sterke concentratie aan bebouwing op de hogere gronden (dicht bebouwingspatroon). Langs de Lage en Hoge Giessen is daarentegen sprake van een meer open bebouwingslint, bestaande uit een afwisseling van monumentale panden en nieuwere vrijstaande bebouwing. In de vorige eeuw is de kern Hoornaar uitgebreid in zuidelijke richting. De overgang van de oude dorpskern naar het nieuwe dorpsgebied wordt gevormd door het riviertje de Kromme Giessen met daaraan gelegen het bebouwingslint van de Lage en Hoge Giessen. De verschillende watergangen aan weerszijden van de Kromme Giesen en het bebouwingslint zorgen voor een groene overgangszone tussen de oude kern en het nieuwe dorpsgebied van Hoornaar. De bebouwing aan de Lage en Hoge Giessen concentreert zich met name aan de noordzijde van deze wegen. Ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen is nagenoeg sprake van een open polderlandschap.

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie langs de Dorpsweg ten noorden het centrum van Hoornaar. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een verdichting van de bebouwing. Het plangebied is gelegen in historische lintbebouwing langs de Dorpsweg. Langs de Dorpsweg ziet men een verdichting aan bebouwing. De lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs de Dorpsweg, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.2.2 Huidig gebruik

Op perceel Dorpsweg 46a is een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf gevestigd. De bestaande bedrijfsbebouwing verkeert in een slechte staat van onderhoud verkeert en is niet meer toereikend voor de continuïteit van landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf. De eigenaar is voornemens de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen en te verhuizen naar een locatie elders. De bedrijfsgebouwen en het buitenterrein hebben daarmee geen actieve functie meer.



Afbeelding 3: Bestaande situatie



Afbeelding 4: Huidige aanzicht vanaf entree plangebied

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Dorpsweg 46a is een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor deze bedrijfslocatie niet meer voldoet aan de huidige eisen. Gezien de bedrijfsbebouwing niet toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf heeft de eigenaar besloten het bedrijf te verhuizen naar een locatie elders. De bedrijfsactiviteiten op het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar worden beëindigd.

Het plan is om de volledige bedrijfsbebouwing ter grootte van circa 900 m², en het verhard buitenterrein, te saneren en in ruil daarvoor één vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning te realiseren (per saldo drie wooneenheden). Het plan is om de grond als bouwkvavels te verkopen. In het kader van rechtsgelijkheid is wat betreft de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de regels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten via de Dorpsweg. De ontsluiting van het plangebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Op het terrein wordt een toegangsweg gerealiseerd waarmee de drie nieuwe woningen worden ontsloten.

Parkeren

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft 14 januari 2016 het 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP 2015)' vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht in de nieuwe gemeente Molenlanden. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de ASVV (de meest recente parkeernormering uitgegeven door het CROW). Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Hoornaar binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente gaat uit van het gemiddelde hiervan. Het plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning.

Parkeerbehoefte

Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'de rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per nieuwe woning (gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers).

Uitgaande van het type 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in 'de rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per nieuwe woning (gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers).

Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen (6,7 parkeerplaatsen). Hiervan dient minimaal één parkeerplaats openbaar te zijn.

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost. De parkeerplaatsen in de eventuele garages van woningen worden normaliter niet meegeteld, omdat lang niet zeker is dat deze ook als zodanig gebruikt wordt. De twee-onder-een-kapwoningen hebben de mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren. De vrijstaande woning heeft de mogelijkheid om drie auto's op eigen terrein te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormering.



Afbeelding 6: Parkeren

3.3 Beeldkwaliteit

Het onderhavige plan heeft met de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing (incl. terreinverharding) en de woningbouw een aanzienlijke verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in de historische lintbebouwing is het vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het huidige straatbeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld en is aan Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht gevraagd een inrichtingsplan voor het plangebied op te stellen. Het inrichtingsplan is toegevoegd in de bijlage. Het doel hiervan is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handsvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen in de historische lintbebouwing langs de Dorpsweg. De lintbebouwing langs de Dorpsweg kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)woningen. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De historische hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn voornamelijk haaks op de Dorpsweg gepositioneerd. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het achterliggende landschap. In de historische lintbebouwing ziet men ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn zowel parallel als haaks op de weg gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen bouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw. Het plangebied heeft thans een versteende en bedrijfsmatige uitstraling. De huidige bedrijfsgebouwen zorgen ervoor dat er nauwelijks sprake is van doorzichten naar de Kleine Vliet.



Afbeelding 7: Bestaande situatie



Afbeelding 8: Bestaand straatbeeld ter plaatse plangebied

Beeldkwaliteitsplan

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt wordt bij de nieuwe inrichting van het plangebied en de uitwerking van de woningen aangesloten bij de directe omgeving. De woningen worden kunnen zowel haaks als parallel aan de Dorpsweg worden gepositioneerd. Wat betreft de bouwstijl, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van de woningen wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving (landelijke uitstraling). Onderstaand zijn enkele referentiebeelden van de beoogde woningen toegevoegd.



Afbeelding 9: Inrichtingsplan



Afbeelding 10: Referentiebeelden vrijstaande woning





Afbeelding 11: Referentiebeelden twee-onder-één-kapwoning

3.4 Duurzaamheid

De toekomstige bewoners hebben de vrijheid om een eigen architect en aannemer te kiezen voor het ontwerp en de bouw van de woningen. Het ontwerp dient te voldoen aan de gestelde kaders, waaronder duurzaamheid. Het is verplicht om de woningen gasloos te bouwen. De aannemers spelen bewust in op het aspect duurzaamheid door de toekomstige kopers verschillende duurzaamheidspakketten aan te bieden voor de bouw van de woningen. In deze pakketten kunnen kopers verschillende keuzes maken in het kader van duurzaam bouwen. Hierbij moet men denken aan gevelkozijnen als geïsoleerd thermokozijn met triple beglazing, ventilatiesystemen, PV zonnepanelen, thermische schil van de woning, warmtebronnen, en luchtdichtheid.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

4.1.2 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, mainport-ontwikkeling 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.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het onderhavige plan worden per saldo drie wooneenheden toegevoegd in ruil voor de sanering van een bedrijfslocatie. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april 2019 is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie in de historische lintbebouwing langs de Dorpsweg. Op het perceel Dorpsweg 46a is een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor deze bedrijfslocatie niet meer voldoet aan de huidige eisen. Gezien de bedrijfsbebouwing niet toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf worden de bedrijfsactiviteiten verplaatst naar elders. In de huidige markt is weinig vraag naar dergelijke bedrijfslocaties van deze omvang. Om langdurige leegstand en verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing en het buitenterrein

te voorkomen is besloten de bedrijfslocatie een nieuwe invulling te geven welke passend is in het historische lint langs de Dorpsweg. Middels het onderhavige plan wordt de huidige bedrijfsbestemming wegbestemd en wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil daarvoor wordt een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Vanuit milieukundig oogpunt, in relatie tot de nabijgelegen burgerwoningen, is met de bestemmingswijziging sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De huidige (vracht)verkeersbewegingen vallen weg. Nieuwvestiging van een gelijksoortig bedrijf of een andere vorm van bedrijvigheid is middels de bestemmingsplanwijziging uitgesloten.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

In de bestaande situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard (verharding en bedrijfsbebouwing). Het gebied heeft daarmee een versteende uitstraling. Het onderhavige plan gaat uit van het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de sanering van de verouderde bedrijfsbebouwing. In ruil daarvoor wordt een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Hiermee is reeds sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden de woningen op een passende en verantwoorde wijze ingepast in het historische lint. De nieuwe woningen krijgt een landelijke en traditionele uitstraling welke passend zijn in de lintbebouwing langs de Dorpsweg. De woonpercelen worden middels streekeigen erfbeplanting op een gepaste wijze groen ingericht, waarmee een einde komt aan de huidige versteende uitstraling van het terrein. Tot slot, zorgt het voorliggende bestemmingsplan ervoor dat leegstand en verpaupering van de bedrijfsbebouwing en het buitenterrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het gebiedsprofiel 'linten'.

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

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

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de 'linten' (zie paragraaf 3.3).

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie is de Omgevingsverordening in werking getreden. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Het plan sluit aan bij de richtpunten van de kwaliteitskaart. Middels het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt eventuele leegstand en verpaupering van de huidige bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

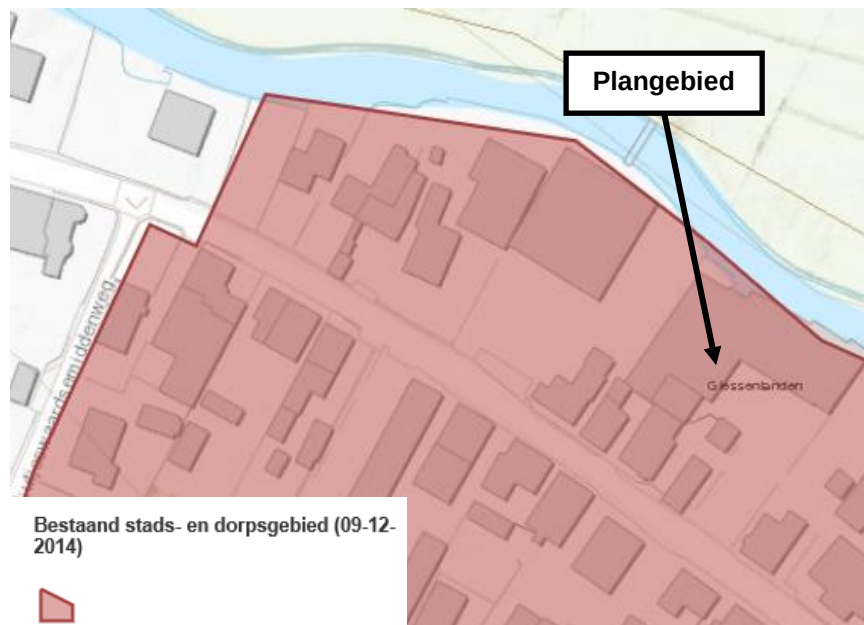
Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (paragraaf 4.1.3), waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is. De woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030



Abbeelding 12: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfslocaties in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de nieuwe invulling van een bestaande bedrijfslocatie in Hoornaar. In aansluiting bij het overwegende woonkarakter van de Dorpsweg wordt de bedrijfslocatie herontwikkeld voor woningbouw. In het onderhavige plan is wat betreft de uitwerking van de woningen aangesloten bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsweg. De percelen worden middels streekeigen erfbeplanting op een passende wijze groen ingericht, waarmee een einde komt aan de huidige versteende bedrijfsmatige uitstraling van het gebied. Middels het onderhavige plan blijft het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio gehandhaafd en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Het onderhavige plan ligt in het woondorp Hoornaar. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is het van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit een slechts drie woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De woningen zijn in 2012 regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 is de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit document bevat de visie van de gemeente voor de komende jaren. De visie geeft aan waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en –kwaliteiten en versterken identiteit) en op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie. De gemeente heeft acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.

6. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

Het onderhavige plan betreft een organische ontwikkeling in het cultuurhistorische bebouwingslint ter plaatse van een huidige bedrijfslocatie. Bij de vormgeving en positionering van de nieuwe bebouwing wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint (landelijke en traditionele uitstraling). De historische waarde van het bebouwingslint zijn daarmee gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

In het onderhavige plan worden slechts drie wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsweg betreffen doorgaans woningen in het midden dan wel hogere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 3;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

De functieaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatie en constructiebedrijf;
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie B1.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 5;
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 75;
- Bouwvlak.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Het voorgenoemen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar';
- Het onderhavige plan betreft geen 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet is vereist;
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (wegnemen bedrijfsbestemming, afname verstening, passende inpassing woningen en groene inrichting gebied);
- Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen;
- De woningen passen binnen het regionaal en gemeentelijk woonbeleid. De woningen zijn in 2012 regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

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

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

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

Onderzoek

In het plangebied worden drie woningen gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen in kaart te brengen is door Adromi Groep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM II) uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

‘De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Dorpsweg en de Middenweg (relevante trajecten) is berekend op rekenpunten gesitueerd op de perceelsgrenzen van het bouwplan.

Uit de rekenresultaten volgt dat geluidbelasting, vanwege (wegverkeer op) beide wegen afzonderlijk lager is dan 48 dB (excl. aftrek Wgh).

Voor zover al van toepassing, behoeft voor beide wegen geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Uit de rekenresultaten volgt tevens dat de geluidbelasting, vanwege (wegverkeer op) beide wegen cumulatief lager is dan 48 dB (excl. aftrek Wgh).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, mede in relatie tot het geluidbeleid van de gemeente Molenlanden (zie hoofdstuk 2), derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.’

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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 richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. 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.

Karakter van het gebied

De richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Het plangebied is aangemerkt als een gemengd gebied. Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

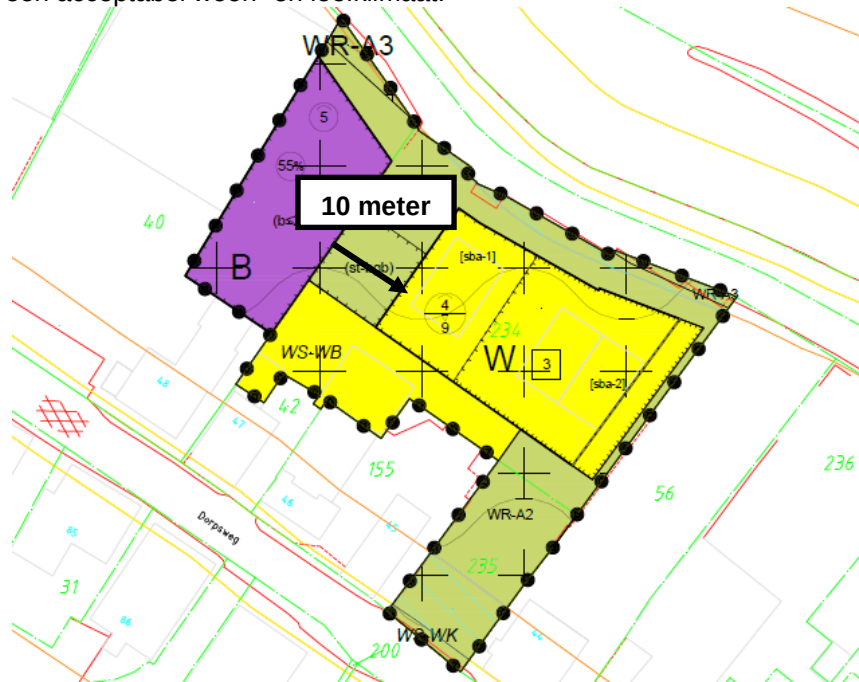
Ter plaatse is sprake van lintbebouwing met woningen en bedrijvigheid. In de omgeving van de Dorpsweg is geen sprake van functiescheiding: onder meer zijn gevestigd een autobedrijf, een airconditioningsbedrijf en bedrijven-aan-huis. Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid bovendien expliciet toe. De richtafstand mag daarmee één afstandstrap worden verlaagd.

Op het naastgelegen perceel Dorpsweg 48 te Hoornaar was jarenlang een transportbedrijf gevestigd. Het transportbedrijf is inmiddels verplaatst naar het bedrijventerrein 'Middenweg / de Vort' te Noordeloos. De eigenaar van het perceel is evenals de initiatiefnemer van het onderhavige plan, voornemens de bedrijfslocatie te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor is een bestemmingsplan-procedure in voorbereiding.

Gezien de bestemmingsplanwijzing nog niet onherroepelijk is, is in overleg met de eigenaar overeengekomen de toegestane bedrijfsactiviteiten op de gronden grenzend aan het plangebied te verlagen naar maximum milieucategorie 2.0.

In een gemengd gebied geldt voor bedrijfsactiviteiten, welke vallen binnen milieucategorie 2.0, een richtafstand van 10 meter. De woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak voor de beoogde drie woningen wordt op minimaal 10 meter van de erfgrans met het perceel Dorpsweg 48 gelegd. Het tussenliggende gebied krijgt de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn geen milieugevoelige functies (conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering) toegestaan (uitsluitend bijgebouwen/overkappingen).

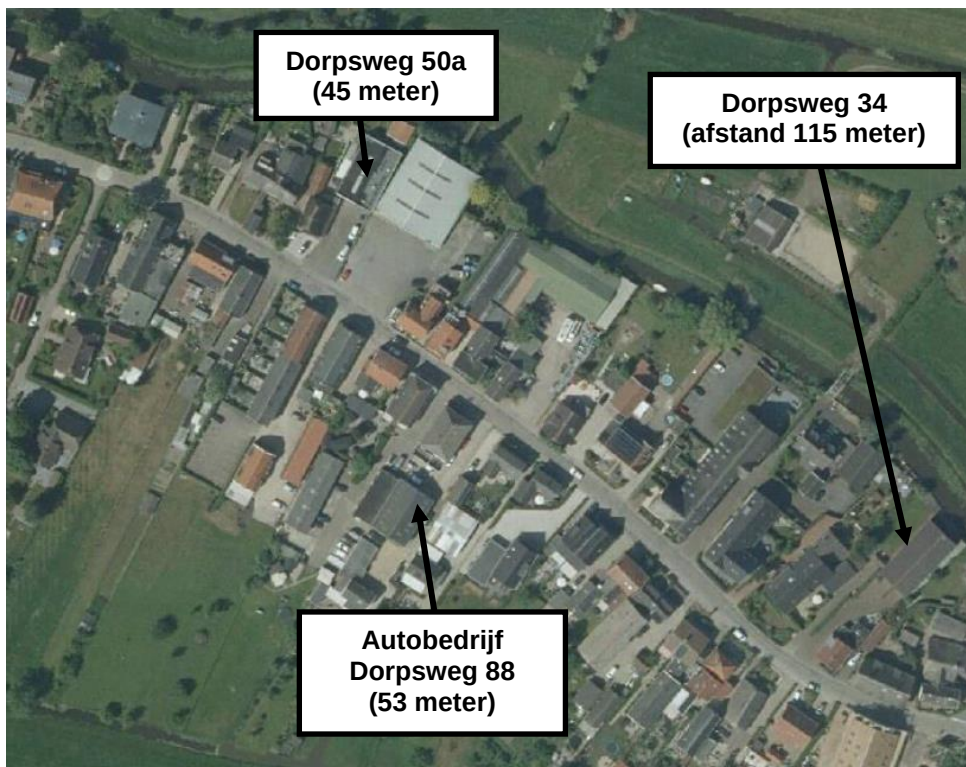
Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Afbeelding 14: Bouwvlak t.o.v. bedrijfsactiviteiten Dorpsweg 48

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Dorpsweg 88	Autobedrijf (SBI 501,502,504)	30 meter	53 meter
Dorpsweg 34	Bedrijfsbestemming (t/m milieucategorie 2.0)	10 meter	115 meter
Dorpsweg 50a	Airconditioningbedrijf (SBI 45, 41, 42, 43)	10 meter	45 meter



Afbeelding 15: Omliggende bedrijven

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen. De nieuwe woningen worden op voldoende afstand van de omliggende bedrijven gerealiseerd, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de bedrijven wordt niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt

5.3 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is er door Linge Milieu bv. een verkennend en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek luiden:

'In de meeste boringen is tot de maximale boordiepte zand aangetroffen. Plaatselijk is de bodem kleiig. In een beperkt aantal boringen is licht puin in de bovengrond waargenomen. Dit bestaat voornamelijk uit steenachtig, onverdacht materiaal zoals baksteen. Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes zijn nergens geconstateerd. Ten tijde van het onderzoek varieerde het grondwater van 3.5 m-mv aan de kant van de Dorpsweg tot 0.8 m-mv aan de noordelijke zijde van de locatie.

A. Grond, metalen

In de geroerde boven- en ondergrond van het terrein zijn geen metalen, PAK of PCB's in gehalten boven de tussenwaarde geconstateerd. Dat geldt ook voor de zandige grond direct onder halfverharding. De resultaten komen daarmee overeen met de conclusies van het onderzoek Amberco BV van 2007.

B. Olie en aromaten, grond en grondwater

Op basis van de resultaten van het eerdere onderzoek zijn er vier gevallen van olieverontreiniging op het terrein onderscheiden.

- I. De voormalige dieselpomp aan de achterzijde van het pand op nummer 45, olieverontreiniging.*
- II. De werkplaats in het bedrijfspand, olieverontreiniging.*
- III. Voormalige wasplaats op het buitenterrein, olieverontreiniging.*
- IV. De voormalige pomp, voorzijde nummer 46, olieverontreiniging.*

Met onderhavig onderzoek zijn de ernst en omvang van de gevallen van verontreiniging geactualiseerd.

Aangenomen dat de ernst en omvang van de verontreinigingen in grond en grondwater sinds 2007 gelijk zijn gebleven of afgenomen zijn. Er is immers geen product bijgekomen en er zijn geen nieuwe bronnen van verontreiniging bekend.

De olie in de diepe ondergrond van geval nummer vijf, de verontreiniging aan de voorzijde van de weg bij woning nummer 46, is vermoedelijk onderdeel van de olieverontreiniging aan de overzijde van de weg, op het terrein Dorpsweg 88. Daar is in 2001 bodemsanering uitgevoerd. Aan de kant van de Dorpsweg is daarbij restverontreiniging achtergebleven. De verontreiniging voor de woning op nummer 46 kan daarmee als restverontreiniging worden beschouwd. Belangrijk voor onderhavig onderzoek is dat deze deellocatie buiten het te ontwikkelen terrein valt.

Asbest

Het asbestonderzoek betreft de halfverharding van steenpuin en frees-asfalt aan de voorzijde van het terrein. Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in een mengmonster van de halfverharding. Ook visueel is nergens asbestverdacht materiaal in of tussen het puin, op het maaiveld of de onderliggende bodem aangetroffen. Conclusie van het onderzoek is dat halfverharding op het terrein aan de Dorpsweg geen asbest bevat. Vanuit de puinlaag kan dus ook geen asbest naar het zand onder het puin zijn geraakt.

Conclusie

De olieverontreiniging op het perceel zal gesaneerd moeten worden voor de ontwikkeling van de locatie. Dit ongeacht de kwalificatie van de gevallen als wel of niet Ernstig. Voor een bestemming Wonen met tuin zal de verontreiniging in de grond tot onder de Achtergrondwaarde gesaneerd moeten worden. Vermoedelijk kan sanering op basis van een BUS-melding plaatsvinden. Aanbevolen wordt hierover overleg te plegen met het bevoegd gezag in deze, de Omgevingsdienst ZHZ. '

Conclusie

De olieverontreiniging ter plaatse dient te worden gesaneerd alvorens de geplande bouw van de woningen op de locatie Dorpsweg 46a kan plaatsvinden. De benodigde bodemsaneringen worden als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Gelet op het voornemen de bodem te saneren, bestaat er geen belemmering ten aanzien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

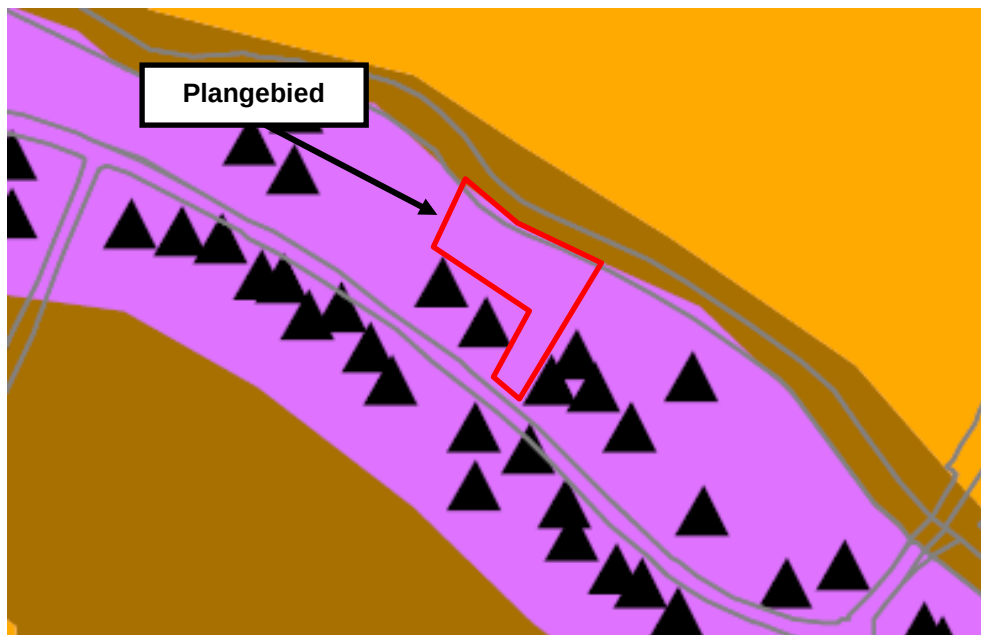
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze);
- Plangebied heeft een zeer hoge verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin).



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Er is sprake van een fysieke ingreep groter dan 100 m², waardoor archeologisch onderzoek is vereist. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veld- onderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Het plangebied bevindt zich in een komgebied. Tijdens het booronderzoek is dieper dan ca. 200 cm –mv komklei en veen aangetroffen. In boring 1 is hieronder een gelaagd, ongerijpt klei/zandpakket aangetroffen, dat onder invloed van rivieren is afgezet. De exacte herkomst hiervan is onduidelijk. In geen van de boringen zijn de op basis van het bureauonderzoek verwachte rivierduinafzettingen aangetroffen.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
In het plangebied is een pakket ophoogzand aangetroffen van ca. 200 cm dik. Hieronder is de natuurlijke bodemopbouw nog intact.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Er zijn geen archeologisch relevante lagen aangetroffen. De komklei en veen zijn kenmerkend voor natte komgebieden. Dergelijke gebieden vormden onaantrekkelijke locaties voor bewoning. De aangetroffen crevasse-afzettingen waren waarschijnlijk eveneens niet gunstig voor bewoning, gezien de geringe rijping. Mogelijk raakten deze relatief snel overgroeid met veen.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
n.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Deze zijn niet aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachte rivierduinafzettingen zijn niet aangetroffen. De aangetroffen afzettingen wijzen op natte omstandigheden die in ieder geval tot in de

Late Middeleeuwen ongunstig waren voor bewoning. Archeologische resten worden om deze reden niet verwacht. Vanaf de grootschalige ontginning van het gebied werd deze locatie geschikt voor bewoning. Er zijn echter geen aanwijzingen voor bewoning in de Late Middeleeuwen of het begin van de Nieuwe tijd aangetroffen. Onder het (sub-)recente ophogingspakket is natuurlijke komklei en veen aanwezig. Resten van bewoning in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd, zoals opgebrachte lagen, zijn niet aangetroffen. De verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd wordt daarom eveneens laag geacht.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
n.v.t.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
In het plangebied wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geacht. Vandaar dat geadviseerd wordt om geen nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om 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.'

Beoordeling Hamaland Advies

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door Hamaland advies.

Het advies van Hamaland Advies luidt:

'Wij onderschrijven het advies van ADC ArcheoProjecten. Het plangebied is met de aanvullende boringen in december 2017 voldoende onderzocht om een betrouwbare uitspraak te doen over de archeologische verwachting. De te verwachten rivierduinafzettingen (donk) zijn niet aangetroffen, waardoor de archeologische verwachting voor het plangebied voor de periode vanaf het Mesolithicum tot en met de IJzertijd bijgesteld kan worden naar laag op de beleidsadvieskaart, omdat het plangebied buiten de donk gelegen is. Ook voor de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kan de verwachting naar laag bijgesteld worden op de beleidsadvieskaart, aangezien de relevante niveaus uit de periode door eerdere graafwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden sterk aangetast zijn. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.'

Het uitgebreide advies van Hamaland Advies is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van 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.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

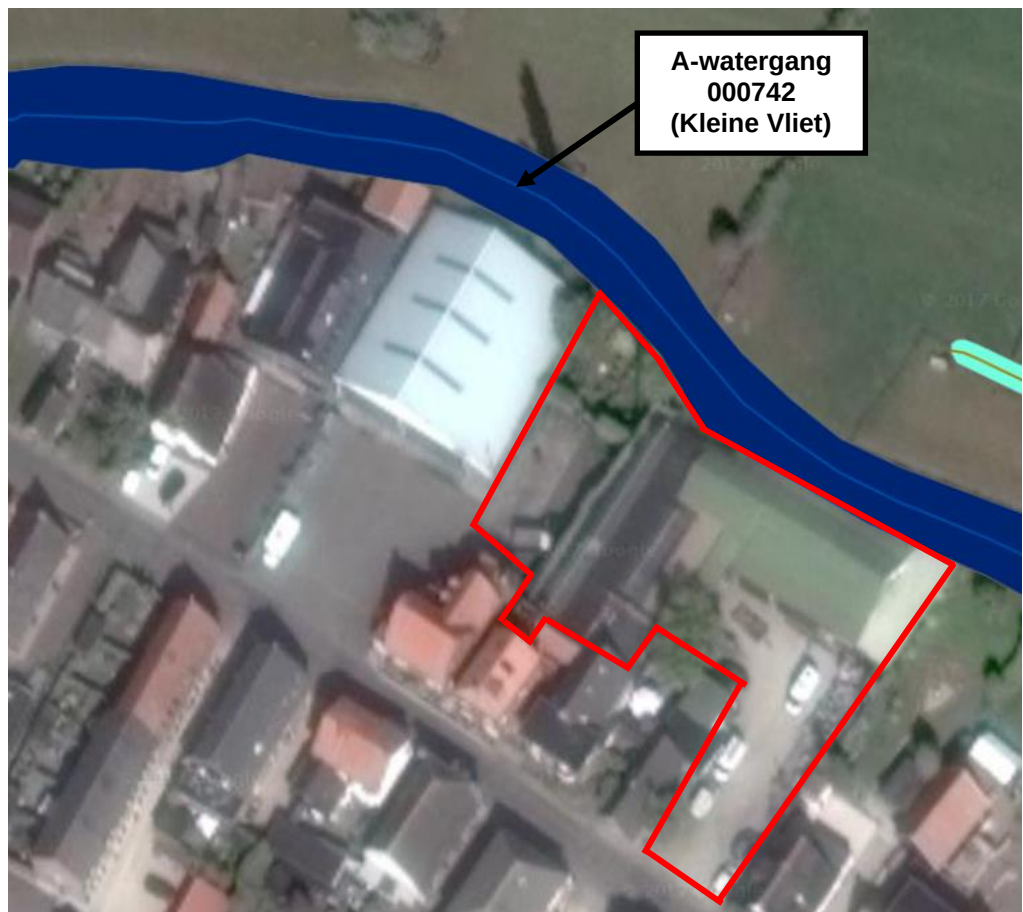
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

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

In de directe omgeving van het plangebied ligt uitsluitend aan de noordzijde de A-watergang 000742, de Kleine Vliet. Voor deze A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. In het plan worden geen ingrepen gedaan aan de A-watergang. De woningen worden gerealiseerd buiten de beschermingszone. Het bouwvlak wordt op minimaal 5 meter van de A-watergang gelegd. De bestaande bedrijfsbebouwing ligt wel binnen de beschermingszone. Voor de sloop van de bedrijfsbebouwing dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

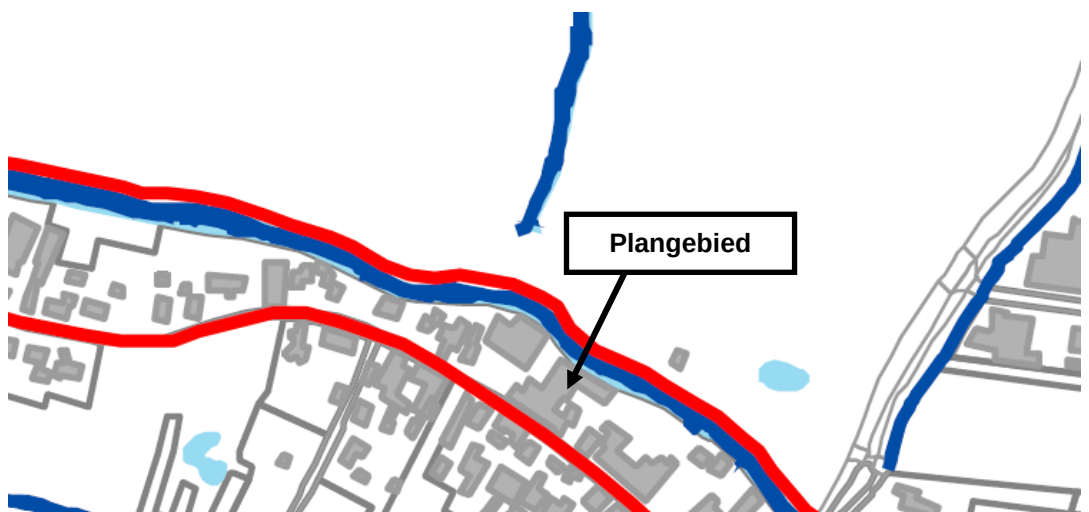


Afbeelding 17: Uitsnede Legger Water

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170724-9-15713). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Het plan is beoordeeld door het Waterschap Rivierenland (WSRL). Het WSRL had enkele opmerkingen. De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het WSRL heeft aangegeven dat de opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt.



Afbeelding 18: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van een aftakking van de Giessen (de Kleine Vliet). Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus dat is op 0 m NAP-hoogte.

Voor boezemgebieden geldt uitsluitend een volumecompensatieplicht. Eventuele ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden.

Voor het onderhavige bouwplan dient een watervergunning te worden aangevraagd. Bij de aanvraag van de watervergunning dient aangetoond te worden dat de volume-inname tot 0 m NAP gelijk blijft of wordt gecompenseerd, zodat de berging in de boezem niet negatief wordt beïnvloed door het onderhavige plan. De eventuele compensatie dient middels een dwarsprofiel in beeld te worden gebracht. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Kleine Vliet.

Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal wanneer de initiatiefnemers aanpassingen willen gaan doen in het boezemland dit vroegtijdig worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. 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 af te voeren. Hemelwater zal worden geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloegbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Vuil water wordt afgevoerd via het gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Voor de nieuwbouw van de woningen wordt voor het bouwpeil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aangehouden. Om wateroverlast te voorkomen dienen de te realiseren woningen te worden gerealiseerd op het niveau van de tuin van de aangrenzende percelen (met een marge van ca. 20 cm).

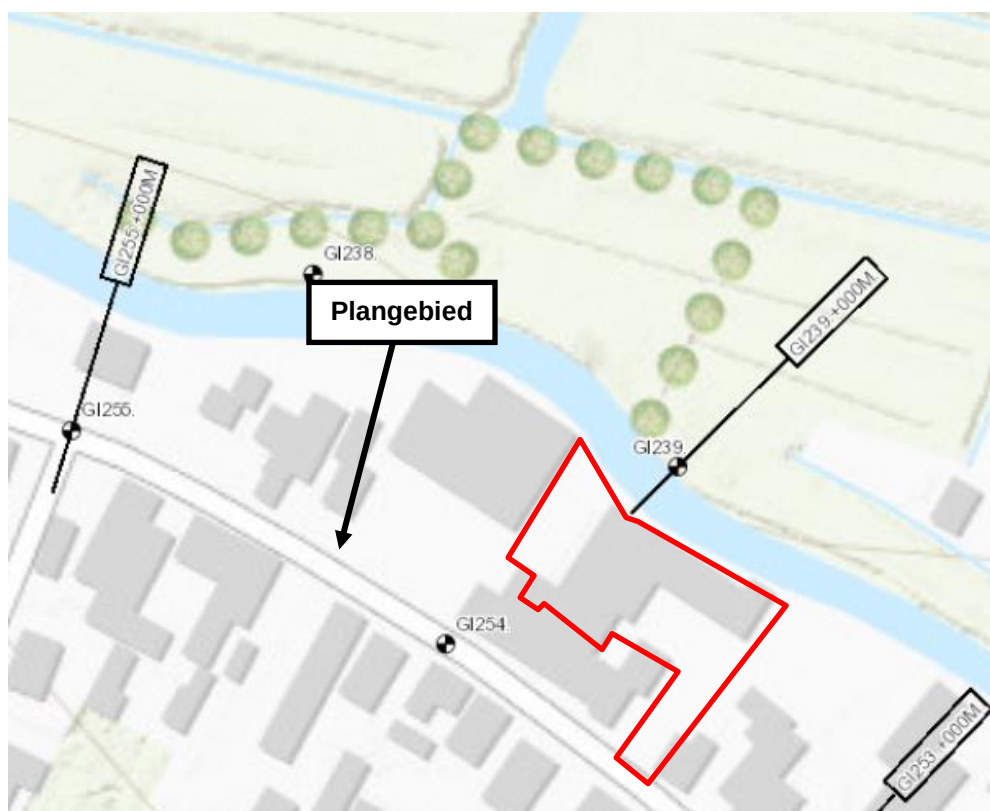
Grondwater

Ten aanzien van de drooglegging geldt binnen het plangebied 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.

Waterkering

Het plangebied is aan de noord- en zuidzijde gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande bouwwerkzaamheden vallen buiten de kern- en beschermingszones van de waterkeringen. De geplande sloop van de bedrijfsbebouwing valt binnen de beschermingszone, waardoor voor de sloopwerkzaamheden een watergunning dient te worden aangevraagd. Ter bescherming van de regionale waterkeringen wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro wordt ter plaatse van de beschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger waterkeringen

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan reeds voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland. Een aandachtspunt voor de toekomstige bewoners is dat de tuinen de nieuwe woningen komen te liggen in de beschermingszone van de Kleine Vliet. Wanneer de toekomstige bewoners aanpassingen willen doen binnen de beschermingszone van deze watergang, zoals bijv. steigers, dient men rekening te houden dat hiervoor een watervergunning van het waterschap nodig is. De initiatiefnemer van het onderhavige plan zal de toekomstige bewoners t.z.t hiervan op de hoogte brengen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Bij de aanvraag van de watervergunning dient aangetoond te worden dat de volume-inname tot 0 m NAP gelijk blijft of wordt gecompenseerd, zodat de berging in de boezem niet negatief wordt beïnvloed. De eventuele compensatie dient middels een dwarsprofiel in beeld te worden gebracht.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

In het plangebied is sprake van de sanering van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van drie woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de locatie gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden. De locatie en omgeving ervan maken onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën, vissen en zoogdieren. De vegetatie en de oeverzone op de planlocatie vormen geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad, algemene vissen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Het saneren van een landbouwmechanisatie-/constructiebedrijf ten behoeve van 3 vrijstaande woningen aan de Dorpsweg 45-47 te Hoornaar is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *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, 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 een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*

- *Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *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.'*

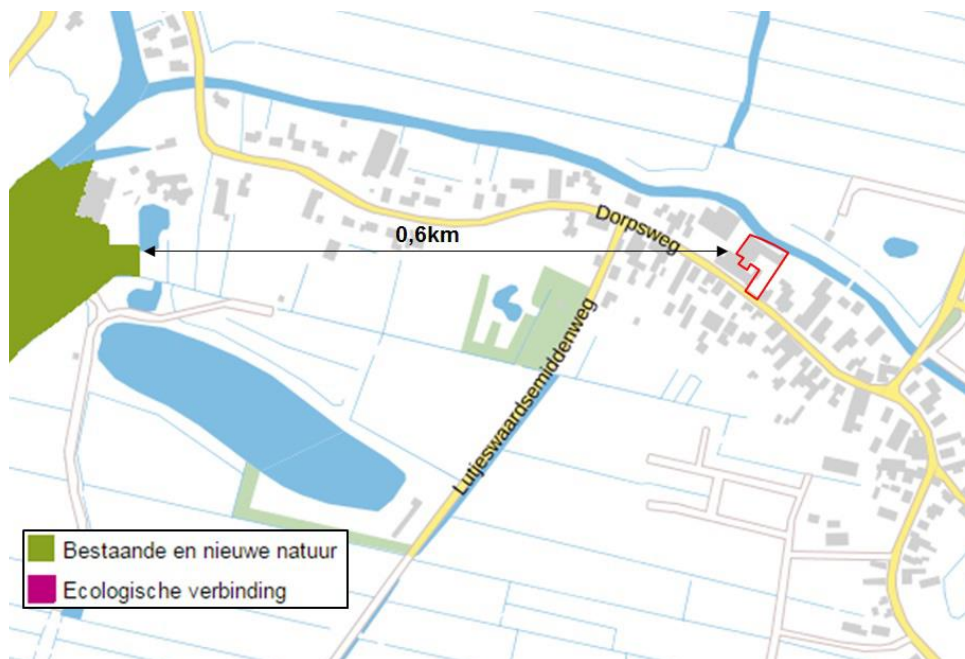
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,4km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 0,6km tot het Natuurnetwerk Nederland.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van bedrijfsbebouwing en de realisatie van drie woningen en enkele beperkte ruimtelijke ingrepen. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling resulteert in een verlaging van verkeersintensiteit. De nieuwe bebouwing is aannemelijk energiezuiniger dan de huidige terreininrichting. Gelet op de afstand tot Natura2000-gebieden, de hoeveelheid bebouwing, grote wegen en overige infrastructuur tussen het plangebied en Natura2000-gebieden kan per definitie een effect worden uitgesloten. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Het projecteffect van de sloop en nieuwbouw van een of enkele woningen is dermate klein dat effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten zijn. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. Geadviseerd wordt om de gestelde maatregelen te treffen, waardoor o.a. mogelijke verstoring van vleermuizen wordt voorkomen.

5.7 Luchtkwaliteit

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, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2018) 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 14 – 14,5 µg pm^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

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

Onderzoek

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.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

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

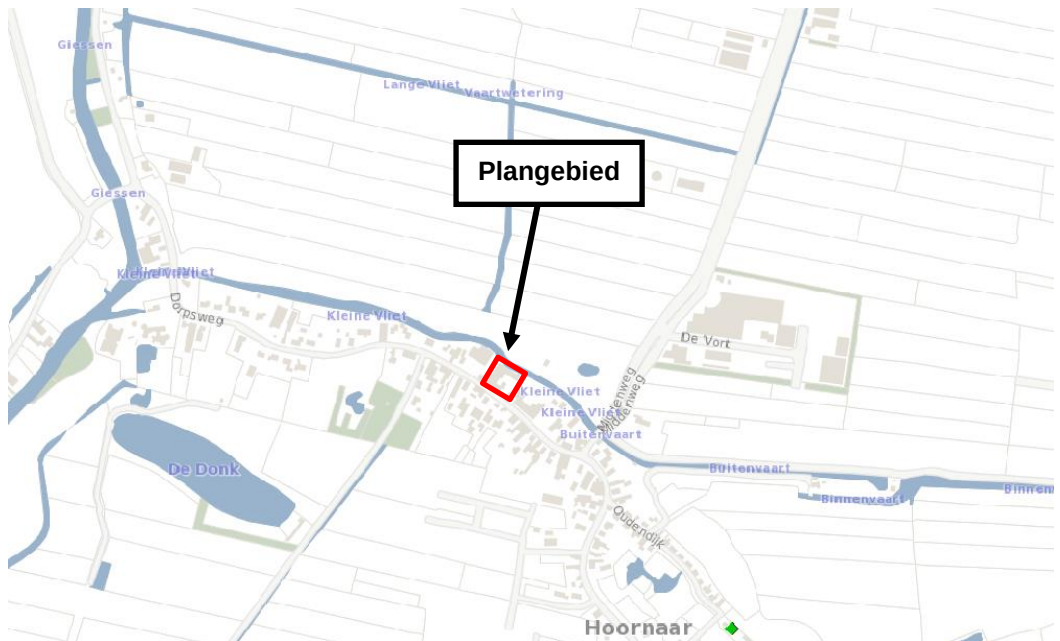
Invloed van stationaire bronnen

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 dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 22: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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. De Giessen/De Kleine Vliet betreft een recreatieve vaarweg.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

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

5.9 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de nieuwbouw van drie wooneenheden op de voormalig bedrijfslocatie Dorpsweg 46a te Hoornaar zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.- (beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.- (beoordelings) plicht bestaat voor het bedrijf is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.- beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om op het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar drie woningen te realiseren. Er vindt op locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De huidige juridisch-planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten worden middels de bestemmingsplanwijziging weggenomen.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,4km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 0,6km tot het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de afstand tot Natura2000-gebieden, de hoeveelheid bebouwing, grote wegen en overige infrastructuur tussen het plangebied en Natura2000-gebieden kan per definitie een effect worden uitgesloten.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie zijn bedrijfsactiviteiten (landbouwmechanisatie en constructiebedrijf) toegestaan op het perceel Dorpsweg 46a te Hoornaar. Middels de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie wegbestemd. In plaats daarvan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse drie wooneenheden te realiseren. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (bedrijfsmatig gebruik). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productie-werkzaamheden en er sprake is van een afname van de verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de planontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met de voorgaande onderbouwing van de diverse milieu-aspecten in hoofdstuk 5. Vanwege de geringe milieueffecten kan voor de toets of dat een milieueffectrapportage nodig is worden volstaan met de beschrijving van de milieueffecten van dit plan.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a' 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 'Hoornaar, Dorpsweg 46a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

De strook grond op het aangrenzende perceel Dorpsweg behoudt de bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak en de aanduidingen 'maximum goothoogte (m): 5' en 'maximum bebouwingspercentage terrein (%): 55'. In het kader van bedrijf- en milieuhinder wordt ter plaatse de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen.

Wonen

De huidige bedrijfsbestemming wordt grotendeels gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' wordt één bouwvlak opgenomen met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'.

Tuin

Aan de zuidzijde (straatzijde) en de noordzijde (langs de Kleine Vliet) wordt een tuinstrook opgenomen. Binnen de bestemming 'Tuin' mogen conform het bestemmingsplan géén gebouwen worden gerealiseerd behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bijgebouwen'.

Waarde – Archeologie – 2 en – 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkeringen (aan de noord- en zuidzijde) wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van de beschermingszone wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' gelegd.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – bijgebouwen';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m): 9 en 4';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 5';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein (%): 55';
- Bouwvlak.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, 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 initiatiefnemers komt.

Conclusie

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inloopavond

Op 3 juli 2017 is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, om te komen tot een maatschappelijk gedragen plan, door de initiatiefnemer van het plan een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden van het beoogde plan. Op deze informatieavond is vooruitlopend op de publicatie van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer een inhoudelijke toelichting van het plan gegeven. De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden persoonlijk uitgenodigd voor de inloopavond. Op de inloopavond hebbende omwonenden aangegeven positief te zijn over het plan. De initiatiefnemer heeft aangegeven de omwonenden te benaderen om hen te informeren over de ter inzage legging van het voorontwerp- en het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg en inspraak

Het college van de voormalige gemeente Giessenlanden heeft op 15 november 2018 bekend gemaakt (Staatscourant nr. 65260) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46' (imro-codering: NL.IMRO.0689.BP 3008-von1) vanaf 16 november voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 13 december 2018.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan tevens toegestuurd aan de overlegpartners.

Tijdens de terinzagelegging zijn er twee mondelinge inspraakreacties en één schriftelijke inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan en inspraakprocedure, is voortgezet door de gemeente Molenlanden.

Inspraakprocedure

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is een inspraakprocedure gestart. Op 11 januari 2019, 1 februari 2019 en 8 februari 2019 hebben overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan en de indieners van de inspraakreacties. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt. De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

1. Het bouwvlak is aan de oostzijde 4 meter verschoven in westelijke richting, waardoor het hoofdgebouw op minimaal 4 meter van de perceelgrens met het naastgelegen perceel Dorpsweg 44 te Hoornaar dient worden gebouwd;
2. Naast de al in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 46' opgenomen maximale goothoogte voor woningen/hoofdgebouwen (max. 4 meter) is tevens een maximale bouwhoogte opgenomen voor de woningen/hoofdgebouwen; Voor de bouwhoogte zijn twee modellen afgesproken, waarbij de nokhoogte maximaal 9 meter bij het ene model mag zijn en maximaal 8,5 meter bij het andere model. De algemene afwijkingsmogelijkheid om 10% af te wijken van de bouwhoogte maten mag hier niet op toegepast worden.
3. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de garage van de twee-onder-een-kapwoning van het rechterkavel (dichtstbijzijnde woning t.o.v. perceel Dorpsweg 44) dient te worden voorzien van een plat dak.

8.3 Zienswijzen

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 12 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.