

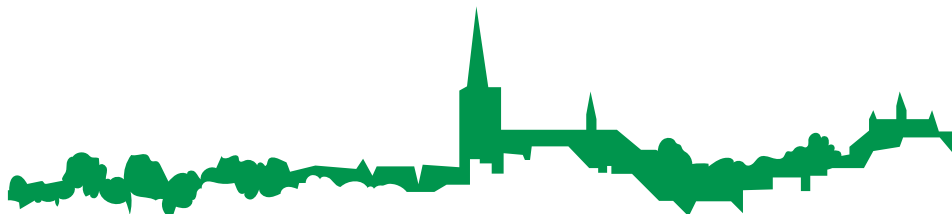
BESTEMMINGSPLAN VERTREKLOCATIE GEMEENTEHUIS, HOORNAAR





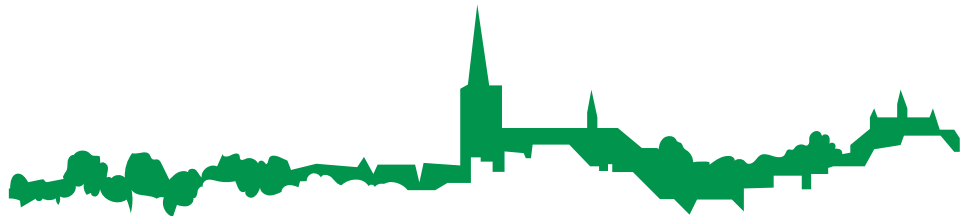
BESTEMMINGSPLAN VERTREKLOCATIE GEMEENTEHUIS, HOORNAAR GEMEENTE MOLENLANDEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	30 - 01 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1978.BPGroeneweg33HNR-VG01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Planbeschrijving	10
3.1	Algemeen	10
3.2.	Ruimtelijke hoofdstructuur	10
3.3.	Duurzaamheid	12
3.4.	Concept stedenbouwkundig plan	12
3.5	Verkeer en parkeren	14
4.	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3.	Regionaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	22
5.	Randvoorwaarden	25
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3	Bodemkwaliteit	28
5.4	Externe veiligheid	30
5.6	Geluid	33
5.7	Luchtkwaliteit	35
5.8	Natuurwetgeving	36
5.9	Water	41
5.10	M.e.r.-beoordeling	48
6.	Juridische regelgeving	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Systematiek van de regels	50
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	51
7.	Uitvoerbaarheid	52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen:

Bijlage 1: Ambitiewijzer duurzaamheid

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan Natuur

Bijlage 5: Aanvullend onderzoek vleermuizen

Bijlage 6: Stikstof onderzoek

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om de vertreklocatie van het gemeentehuis Hoornaar aan de Groeneweg in Hoornaar (gemeente Molenlanden) te herontwikkelen naar woningbouw. De locatie aan de Groeneweg komt vrij met de verhuizing van het gemeentehuis naar een nieuwe locatie in Bleskensgraaf. Vanwege de grote woningbehoefte in de gemeente Molenlanden wordt ingezet op een herontwikkeling naar wonen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan. Een klein gedeelte van het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘Nutsvoorziening’.

Om de herontwikkeling naar ‘Woongebied’ juridisch -planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitwerking van het bestemmingsplan voor de genoemde locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het gemeentehuis aan de Groeneweg 33 is gelegen aan de zuidzijde van het dorp Hoornaar in de gemeente Molenlanden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door woonbuurt de Schans en aan de oostzijde door woningen aan de Fazantstraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Weide en Leeuwerikshof. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Groeneweg waar aan de overzijde vrijstaande woningen zijn gelegen.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

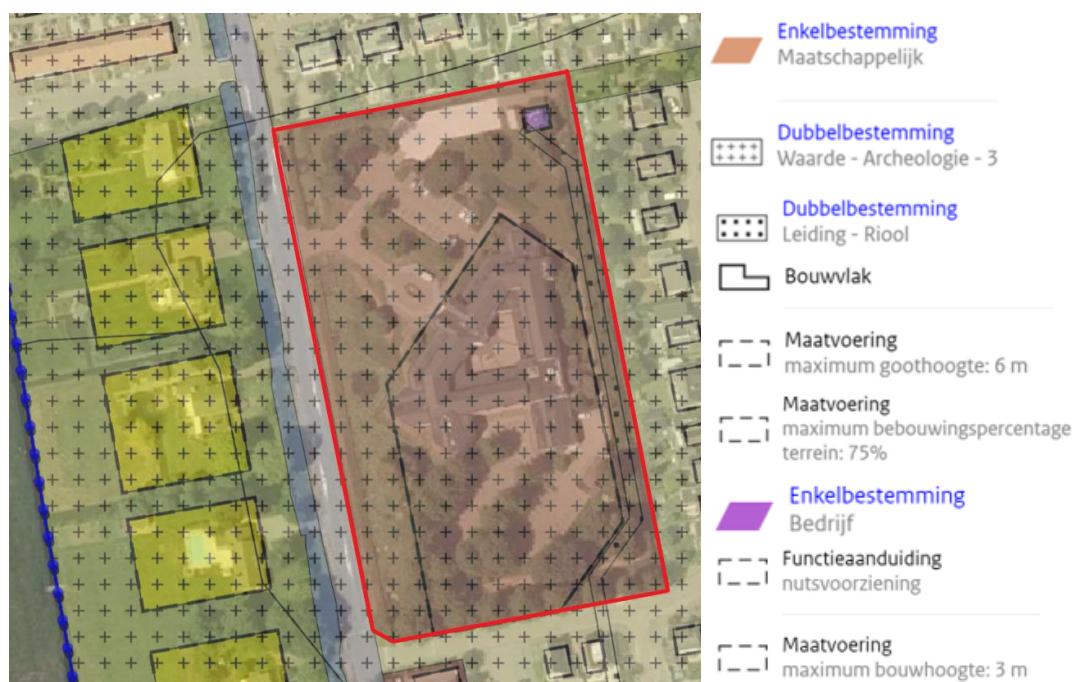
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Dorpskern Hoornaar” vastgesteld op 26 januari 2012 door de voormalige gemeente Giessenlanden. Naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak is het bestemmingsplan deels onherroepelijk vastgesteld. Voor één specifieke locatie van een inwoner (bestemming ‘tuin’ is door de rechter anders besloten).

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Bedrijf’ met een bouwvlak, en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-archeologie-3’ en ‘Leiding-Riool’. Voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ geldt daarnaast een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 75% van het terrein binnen het bouwvlak. Voor de bestemming ‘Bedrijf’ geldt een functie aanduiding ‘nutsvoorziening’ en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor het plangebied geldt tevens de ‘Parapluherziening Parkeren’ (vastgesteld 27 oktober 2020 door de gemeente Molenlanden). Het doel van de parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. De parkeerregeling uit deze Parapluherziening is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Tot slot geldt voor het plangebied het ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ (vastgesteld 26 oktober 2021 door de gemeente Molenlanden). Het doel van dit

paraplubestemmingsplan is het reguleren van verkameren van woningen in de gemeente Molenlanden.



Figuur 2: Verbeelding- Vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

De identiteit van Hoornaar wordt in hoge mate bepaald doordat meerdere landschappelijke elementen (zoals donken, veenstromen, weteringen, veenweiden, boomgaarden, knotwilgen, elzensingels en wielen) gezamenlijk voorkomen in de directe nabijheid van het dorp. Door Hoornaar stroomt het kleine veenriviertje: 'De Kromme Giessen' en de boezem: 'De Vort'. Langs Hoornaar stroomt de veenrivier: 'De Giessen'.

Hoornaar bestaat uit een oud, historisch dorpsgebied ten noorden van de Hoge en Lage Giessen (in het bijzonder langs de Dorpsweg) en uit een recenter twintigste-eeuws dorpsgebied ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen. Bijzonder karakteristiek voor het oud, historisch dorpsgebied is de ligging van de dorpsbebouwing op een reeks van donken. De aanwezigheid van een hoge, langgerekte donkenreeks binnen het veenlandschap heeft geleid tot een sterke concentratie van bebouwing aan de Dorpsweg. Dit deel van Hoornaar kenmerkt zich door een opvallend dicht bebouwingspatroon aangevuld met opvallende verschillen in aanleg- en bouwhoogten van de bebouwing, en door de verschillen in afstand van de bebouwing tot aan de weg.

Het kleine veenriviertje: 'De Kromme Giessen' vormt de overgang van de oude dorpskern naar het nieuwere dorpsgebied ten zuiden van de straten: 'Lage en Hoge Giessen'. De aan weerszijden van deze zone gelegen watergangen en het bebouwingslint zorgen voor een relatief groene overgangszone die het oude dorp en de latere planmatig ontwikkelde nieuwbouwbuurtten aan weerszijden van de Groeneweg nadrukkelijk van elkaar scheidt. De woningen ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen bestaan veelal uit rijwoningen.

Groeneweg en omgeving

Voorheen ging ten zuiden van de Lage en Hoge Giessen de hoog gelegen Dorpsweg over in de Gorinchenscheweg, een eenvoudige polderweg naar Gorinchem. De bebouwing langs deze nu Groeneweg geheten polderweg dateert uit de laatste decennia van de vorige eeuw. De bebouwing bestaat uit twee direct ten zuiden van de Lage en de Hoge Giessen gelegen kleinschalige woonbuurtten (bij de Schans en bij Visserland/Giessenland), het gemeentehuis en het voormalige politiebureau met de daarbij gelegen woonbuurt van de Fazantstraat en Leeuwerikshof en uit het bijzonder ruim opgezette bebouwingslint aan weerszijden van de Groeneweg. Door de waterlopen met brede groene oeverstroken van de Lage en Hoge Giessen en de watergang langs de Groeneweg nemen deze planmatig ontwikkelde woonbuurtten een geheel eigen plaats in binnen de stedenbouwkundige structuur van Hoornaar. In tegenstelling tot het oude dorpsgebied kenmerken de latere woonbuurtten zich door het veel strakkere stedenbouwkundige beeld met eenduidige rooilijnen en evenwijdig en haaks ten opzichte van elkaar gesitueerde bouwstroken. De twee woonbuurtten van de Schans en Visserland/Giessenland sluiten beiden met twee wegen aan op de Groeneweg en met één weg op de Hoge Giessen respectievelijk de Lage Giessen.

De woonbebouwing van de Schans en Visserland/Giessenland bestaat vooral uit rijwoningen (waaronder seniorenwoningen), twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen. Het merendeel van de woningen bestaat uit twee bouwlagen onder een kap met een maximale goothoogte van 6 meter. Een beperkt deel uit woningen met een goothoogte van maximaal 4

meter. De woonbuurten aan de Fazantstraat en de Leeuwerikshof bestaan overwegend uit vrijstaande woningen en enkele rijwoningen. Het overgrote deel van deze woningen is gebouwd in één volledige woonlaag en een bewoonbare kaplaag met een goothoogte van 4 meter. Een beperkt aantal woningen bestaat uit twee bouwlagen met een kap (goothoogte van 6 m). De vrijstaande woningen tegenover en ten zuiden van het gemeentehuis langs de Groeneweg bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap en een goothoogte van 5 m.

Het meest opvallende gebouw binnen dit nieuwere dorpsgebied van Hoornaar is het, in twee bouwlagen met een kap gerealiseerde, gemeentehuis. Het, in een duidelijk groene setting gesitueerde gemeentehuis, diende ter vervanging van het oorspronkelijk, op de hoek van de Lage Giessen en Groeneweg gevestigde gemeentehuis, dat een dorpsfunctie had en voor vergaderingen en het voltrekken van huwelijken gebruikt werd. Laatstgenoemde pand heeft na de bouw van het nieuwe raadhuis nog lange tijd dienst gedaan als dorpshuis totdat het nieuwe dorps huis met sportzaal van 'De Hoeken' in gebruik kon worden genomen. Direct ten zuiden van het nieuwe gemeentehuis is tussen de woonbebouwing ook een dierenkliniek gevestigd. Direct ten zuiden van de woonbuurt rond de Leeuwerikshof ligt – achter het bebouwingslint van de Groeneweg – het sportveldencomplex met onder meer voetbalvelden, een tennisbaan, gebouwde voorzieningen en parkeren.

2.2 Bestaande situatie



Figuur 3: Bestaande situatie

Het plangebied aan de Groeneweg 33 is gelegen aan de zuidzijde van het dorp Hoornaar. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonbuurt de Schans en aan de oostzijde door woonbuurt de Fazantstraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Weide met

daarachter woonbuurt de Leeuwerikshof, een dierenkliniek en de voetbalvereniging SteDoCo. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Groeneweg waaraan enkele vrijstaande woningen zijn gelegen.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 16.850 m² en bestaat uit de kadastrale percelen 1319/1320/1095/1256 (gedeeltelijk). Op het grootste perceel (1319) centraal gelegen in het plangebied bevindt zich het bestaande gemeentehuis. Het gebouw heeft een footprint van circa 3.394 m² en is gebouwd in de vorm van een driehoek met in het midden een binnenplaats. Het gebouw bestaat grotendeels uit 2 bouwlagen en is voorzien van een kap of een plat dak. Op de verschillende hoeken heeft het gebouw lagere gedeelten, bestaande uit één bouwlaag met een kap of plat dak. De hoofdingang bevindt zich aan de zijde van de Groeneweg. Aan de achterzijde van het gemeentehuis was het voormalige politiebureau gevestigd, bereikbaar via de entree vanaf de Weide.

Aan de noordoostzijde van het plangebied staan twee nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal van het waterschap Rivierenland.

Het gemeentehuis beschikt over 2 ontsluitingen en parkeerterreinen. Aan de noordzijde ligt de hoofdentree van het gemeentehuis vanaf de Groeneweg met parkeerplaats. Aan de zijde van de watergang aan de noordzijde is een tijdelijke parkeerplaats met stelcon-platen aanwezig.

Aan de zuidzijde is een tweede parkeerplaats, met name voor de werknemers, bereikbaar via een inrit aan de Weide.

Rondom de parkeerplaatsen zijn groenvoorzieningen aanwezig. Met name aan de zuidzijde staan grote bomen rondom het parkeerterrein. Langs de Groeneweg bevindt zich een representatieve voorruimte met waterpartijen, fontein en groenvoorzieningen. Rondom het gehele perceel liggen watergangen met groene oeverzones.



Figuur 4: Hoofdingang van het gemeentehuis



Figuur 5: Entree plangebied noordzijde



Figuur 6: Entree plangebied zuidzijde

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Het planvoornemen is om het plangebied aan de Groeneweg 33 te herontwikkelen naar woningbouw met maximaal 41 woningen voor verschillende doelgroepen. Het bestaande gemeentehuis verhuist, naar verwachting begin 2024, naar Bleskensgraaf, waarmee de locatie aan de Groeneweg 33 in Hoornaar vrijkomt voor een nieuwe invulling. Deze locatie is uitermate geschikt om te kunnen voorzien in de groeiende woningbehoefte.

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van het ter plaatse gevestigde gemeentehuis. Daarvoor in de plaats komt woningbouw bestaande uit verschillende typen woningen, gericht op de doelgroepen uit de woonvisie. Het betreft maximaal 41 woningen voor de doelgroep starters, doorstromers en senioren.

3.2. Ruimtelijke hoofdstructuur

Bij de herontwikkeling wordt ingezet op een duurzame ruimtelijke structuur met aandacht voor het behoud en versterken van de bestaande groen- en waterstructuur. De circa 41 nieuwe woningen worden zorgvuldig in de bestaande woonomgeving ingepast.

De bestaande groen en waterstructuur blijft in hoofdlijnen behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Dit betekent dat de bestaande watergangen behouden blijven en een meer natuurlijke inrichting krijgen. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden, en worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur. In het plan wordt zoveel mogelijk groen- en water gerealiseerd. Hiervoor wordt de oppervlakte van de kavels, tuinen en terrassen zo beperkt mogelijk gehouden ten gunste van zoveel mogelijk openbaar groen en/of gemeenschappelijke groenvoorzieningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de gevolgen van bodemzetting. De voortuinen van grondgebonden woningen zijn 3 meter diep.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk geconcentreerd plaats in de vorm van groene parkeerplaatsen met open verharding.

Het woongebied wordt ontsloten via twee entrees (aan de Groeneweg en de Weide), waarbij een doorlopende verkeerstructuur wordt gerealiseerd tussen de beiden entrees. De exacte ligging van de entrees gaat worden bepaald aan de hand van de definitieve bouwplannen. Het parkeren vindt zoveel mogelijk geconcentreerd plaats ter hoogte van deze entrees. Hierdoor is er zo min mogelijk verharding en worden de verkeersbewegingen in het woongebied zelf beperkt.

Aan de zijde van de Groeneweg blijft een brede, representatieve zone aanwezig met groen en water. Het nieuwe woongebied oriënteert zich met name aan deze zijde.

De bestaande B-watergangen aan de noord-, oost- en zuidzijde blijven behouden. Langs deze watergangen komen bredere, verlaagde natuurvriendelijke oevers. Deze verlaagde oevers bieden

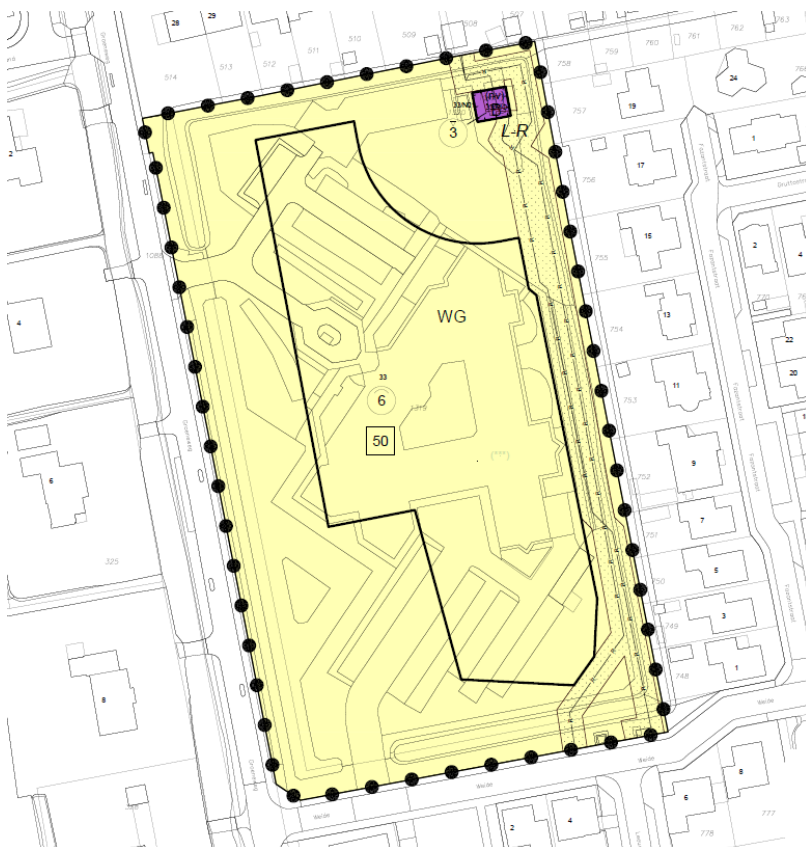
kansen voor het realiseren van extra waterberging. De bestaande bomen langs de watergangen blijven zoveel mogelijk behouden.

Centraal in het plangebied wordt een compact woongebied gerealiseerd. Er zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde als gestapelde woningen mogelijk. De nieuwe woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Deze regeling sluit aan bij de huidige hoogteregeling voor het gemeentehuis en is passend bij de woningen in de omgeving.

De definitieve invulling van het woongebied is afhankelijk van de aanbesteding die door de gemeente Molenlanden in gang gaat worden gezet.

In dit bestemmingsplan is een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 6.500 m² opgenomen, waarbinnen de nieuwe woningen ingepast worden. Dit nieuwe bouwvlak heeft een kleiner oppervlak dan het huidige bouwvlak (ca. 7.276 m²) voor het gemeentehuis, dat op basis van het huidige bestemmingsplan voor 75% bebouwd mag worden. De totale hoeveelheid aan planologisch mogelijke bebouwing wordt in de nieuwe situatie verminderd.

Aan de oostzijde, grenzend aan de woningen aan de Fazantstraat, en aan de westzijde, grenzend aan de Groeneweg, volgt het nieuwe bouwvlak de grens van het huidige bouwvlak voor het gemeentehuis. Aan de zuidzijde is het bouwvlak verder van de Groeneweg gelegd, om ruimte vrij te laten voor de groen- en watervoorzieningen en het inpassen van de bestaande bomen. Aan de noordzijde wordt de grens van het bouwvlak op ca. 28 meter vanaf de achtergevels van de woningen aan de Schans gelegd. Hiermee wordt voldoende afstand ten opzichte van deze bestaande woningen aangehouden.



Figuur 7: Verbeelding bestemmingsplan' Vertreklocatie Hoornaar'.

3.3. Duurzaamheid

De nieuw te realiseren wijk moet een duurzame en toekomstbestendige woonwijk worden. Daarom zijn door de gemeente Molenlanden diverse duurzaamheidsambities en -eisen aan het project gekoppeld. Daarbij wordt gekeken naar de thema's: gezondheid en biodiversiteit, klimaatbestendigheid, circulariteit, duurzaam vervoer en energie. De ambities zijn verwerkt in het concept "Ambitiewijzer, Vertreklocatie Hoornaar" (externe bijlage, gemeente Molenlanden, 18 mei 2022). Dit ambitiewijzer document is een nadere uitwerking van de geformuleerde ambities zoals deze zijn beschreven in het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen'.

In de ambitiewijzer is een analyse gegeven over de gemeentelijke ambities op de thema's: energie, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving, circulariteit, en duurzame mobiliteit voor project Vertreklocatie Hoornaar. Het document vormt daarmee de onderlegger voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het stedenbouwkundig ontwerp en dit document vormen beide een bijlage bij de te sluiten verkoopovereenkomst van de locatie aan een toekomstige ontwikkelaar. Via deze weg worden de duurzaamheidsambities, -eisen en -maatregelen geborgd.

We hanteren een onderverdeling in duurzaamheidsambities, waaruit we een aantal 'eisen' en 'maatregelen' voor het project destilleren. De eisen en maatregelen sluiten innovatieve alternatieve oplossingen nadrukkelijk niet uit. Alleen door het maken van goede afwegingen voor deze locatie kunnen we een duurzame, gezonde en toekomstbestendige woonwijk realiseren. Bij de ontwikkeling moet er door de gemeente een keuze gemaakt worden in de systematiek van meten van duurzaamheid. Het meten van duurzaamheid kan door een scala aan tools. De keuze wordt door de projectgroep in een later stadium gemaakt.

3.4. Concept stedenbouwkundig plan

Op basis van de uitgangspunten van de ruimtelijke hoofdstructuur is een concept stedenbouwkundig plan opgesteld. Het concept plan wordt hieronder nader beschreven. De definitieve uitwerking is afhankelijk van de uiteindelijke aanbesteding. Het programma en de ruimtelijke opzet kunnen nog wijzigen binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Wonen voor starters/doorstromers: Beneden-bovenwoningen (BEBO) en rijwoningen

Centraal in het plangebied komt een gebied met 8 beneden-bovenwoningen, 6 tussenwoningen en 2 hoekwoningen. Hiervan zijn de middelste 4 woningen gericht op de starters (beukmaat 4,8 m) en de buitenste 4 woningen op senioren (beukmaat 6 m). Aan de noordzijde van het plangebied is een tweede blok met 8 beneden-bovenwoningen voorzien. De rijwoningen gericht met de voorgevel op de Groeneweg worden met de achtertuin gesitueerd op de oostzijde en krijgen een berging in de achtertuin.

Wonen voor doorstromers: (Half)vrijstaande woningen

Aan de zuidzijde van de centrale parkeerplaats worden woningen voor doorstromers in de vorm van 4 (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen zijn met de achtertuinen gesitueerd op het zuiden.

Wonen voor senioren en appartementen

Aan de zuidzijde van het plangebied komt een blok met 5 seniorenwoningen en 8 appartementen,

in de vorm van een hofje. Een hofje met seniorenwoningen is een woonvorm waar bewoners naar elkaar kunnen omzien. Hierdoor is het mogelijk veilig en zelfstandig te blijven wonen zonder mantelzorg. De woningen worden opgesteld in 2 rijen, met daar tussen een gemeenschappelijke binnentuin. Het noordelijke bouwblok bestaat uit 5 grondgebonden seniorenwoningen in één laag met een kap. Het zuidelijke blok bestaat uit 8 wooneenheden over twee bouwlagen. Op de begane grond is ruimte voor senioren, op de verdieping kan ook ruimte zijn voor starters en doorstromers.

Groen en water

De bestaande watergangen en bomen vormen het robuuste groene kader waarin de woningen worden ingepast. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Langs de bestaande watergangen worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd, die tevens een functie hebben voor de opvang van hemelwater. Aan de zijde van de Groeneweg is ruimte voor een ontmoetingsplek aan het water. In de centrale groenzone tussen de seniorenwoningen en starterswoningen is ruimte voor spelen en ontmoeten, in combinatie met de opvang van hemelwater.



Figuur 8: Planchets concept bouwplan

Ontsluiting en parkeren concept stedenbouwkundig plan

De woningen in het plangebied zijn in het concept stedenbouwkundig plan bereikbaar via de bestaande in-/uitritten aan de noordwestzijde (Groeneweg) en de zuidwestzijde (Weide) van het plangebied. Voor de (half)vrijstaande woningen wordt in oostelijke richting een doodlopende straat en een parkeerplaats gerealiseerd, die tevens de ontsluiting voor de nutsvoorzieningen verzorgd. De parkeerplaats ligt in de noordoosthoek van het plangebied en heeft 44 groene parkeerplaatsen.

Aan de zuidzijde wordt bij de entree vanaf de Weide aan beiden zijden van de nieuwe woonstraat onder de bestaande bomen een tweede parkeergebied met ca. 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. De

(half)vrijstaande woningen krijgen per woning één parkeerplek op eigen terrein. Het concept stedenbouwkundig plan voorziet in totaal in 70 parkeerplaatsen.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

Het gemeentehuis wordt nu ontsloten via twee entrees vanaf de Groeneweg en de Weide. Ook in de nieuwe situatie is het uitgangspunt om de ontsluiting vanaf de Groeneweg en de Weide te behouden. De exacte locatie van de entrees is afhankelijk van de definitieve planuitwerking.

Parkeren

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. Het plangebied valt in ‘(Rest) bebouwde kom’. Om de parkeerbehoefte in beeld te brengen is uitgegaan van 100% koopwoningen, wat een beeld geeft van het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen. Het uitgangspunt voor het definitieve bouwplan is een mix van (sociale) huur- en koopwoningen, waardoor het vereiste aantal parkeerplaatsen in de praktijk waarschijnlijk lager ligt. De parkeernormen voor huurwoningen zijn namelijk lager dan voor koopwoningen.

In onderstaand tabel is de parkeernorm in beeld gebracht.

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,3	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	Woning	2,0	2,0	0,3
Koop, etage, duur	Woning	2,1	2,1	0,3
Koop, etage, midden	Woning	1,9	1,9	0,3
Koop, etage, goedkoop	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, vrije sector	Woning	2,0	2,0	0,3
Huur, sociale huur	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, etage, duur	Woning	1,9	1,9	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	Kamer	0,25	0,25	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,2	1,2	0,3
Small- en/of tiny-house	Woning	0,7	0,7	0,2

Tabel 1: Parkeernormen Molenlanden 2020

De parkeerbehoefte kan berekend worden aan de hand van de te realiseren woningtypes. Het definitieve bouwplan gaat voldoen aan de “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. Hiervoor is in de planregels de volgende regel opgenomen om dit te borgen:

“Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota

Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger".

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan het vertrek van het bestaande gemeentehuis door een herontwikkeling naar woongebied. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan het vertrek van het bestaande gemeentehuis door een herontwikkeling naar woongebied. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit ruimtelijke ordening/ Ladder duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ladder voor duurzame verstedelijking - geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologische ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn getrokken dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Toetsing

Onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 41 nieuwbouwwoningen. Het aantal extra woningen (ruimtelijk gezien) ligt boven de grens van 11 woningen, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de nieuwe woningen ter plaatse van de transformatielocatie van het te slopen gemeentehuis worden gerealiseerd.

Bij de toetsing aan de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Over- en ondercapaciteit moet zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.

- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop/nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Hoornaar is vanwege de voorzieningen en het bestaande woningaanbod aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen, maar zeker ook oudere huishoudens.

In de Woonvisie gemeente Molenlanden 2020-2024 wordt aangegeven dat de totale woonbehoefte in Hoornaar ligt op ongeveer 75 woningen in de periode t/m 2029. Er is in Hoornaar behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld, starterswoningen en woningen voor doorstromers. Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwprogramma met de realisatie van maximaal 41 woningen in de vorm van: 'een hofje met seniorenwoningen', 'Benedenbovenwoningen', 'rijwoningen' en '(half)vrijstaande woningen' voorziet in deze behoefte.

Het plan is conform de afspraken afgestemd in de regio.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Op 2 februari 2022 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland-Herziening 2021 vastgesteld.

Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 15 maart 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevend ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

De zes ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij een gebied, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Hieruit is de Kwaliteitskaart ontwikkeld, een kaart waarbij de kwaliteiten van onder meer het plangebied inzichtelijk worden gemaakt.

Steden en dorpen

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden zijn de volgende richtlijnen opgenomen in de Omgevingsvisie:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijk structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Stads- en dorpsranden (200 meter)

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'Stads- en dorpsranden'. Voor dergelijke gebieden is de volgende richtlijn opgenomen in de Omgevingsvisie:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan het vertrek van het bestaande gemeentehuis door een herontwikkeling naar woongebied. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Hetgeen in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld, van kracht vanaf 20 februari 2019. Op 9 april 2019 is er een wijzigingsbesluit vastgesteld voor het onderdeel NNN Krimpenenerwaard van de Omgevingsverordening. Op 1 juli 2020 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 vastgesteld. Op 16 juni 2021 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland-Koers 2020 vastgesteld. Op 2 februari 2022 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland-herziening 2021 vastgesteld.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 6.9 “Ruimtelijke kwaliteit” van de Omgevingsverordening van toepassing. De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het BSD.

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:
 - i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- 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:
 - i. 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
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan het vertrek van het bestaande gemeentehuis door een herontwikkeling naar woongebied. Hiermee wordt de woon- en

leefbaarheid ter plaatse verbeterd. 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). Het planvoornemen past binnen de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het provinciaal beleid.

4.3. Regionaal beleid

Visie 2030 “Open voor elkaar”

De “Visie 2030 ‘Open voor elkaar’ ” is vanuit de regio Alblasserwaard- Vijfheerenlanden opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en waarin de beleidskeuzes worden bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat en een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De visie “Open voor elkaar” benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan het vertrek van het bestaande gemeentehuis door een herontwikkeling naar woongebied. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Het voornemen sluit daarmee aan op de Visie 2030 “Open voor elkaar”.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het regionaal beleid.

Regionale woonvisie 2017-2020

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Hoornaar is een voorzieningendorp. Voorzieningenkernen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen: starters, doorstromers en senioren. Dit plan kan voorzien in de woonbehoefte van al deze doelgroepen.

Het plan is conform de afspraken afgestemd in de regio.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op het vigerend beleid van de regionale woonvisie en is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Molenlanden, een gezamenlijke koers naar 2030

Als jonge, innovatieve gemeente is Molenlanden qua formaat en ambitie een belangrijke overheidspartner in de regio. In aanvulling op het Samenlevingsprogramma, heeft de gemeenteraad van Molenlanden op 28 september 2020 de “Toekomstvisie 2030” vastgesteld. Hiermee laat Molenlanden zien welke koers zij de komende 10 jaar wil varen. Deze visie is niet nieuw, maar gebaseerd op de vele plannen en visies die al zijn gemaakt vanaf 2019.

Elkaar nodig

Inwoners, ondernemers, (kennis)partners, andere overheden en gemeente ontmoeten elkaar, delen hun kennis, zoeken samen naar oplossingen en inspireren elkaar. Dit doen we vanuit het besef elkaar nodig te hebben. Een gezamenlijke koers hoe we willen wonen, werken en (samen)leven in Molenlanden is heel belangrijk.

Met deze Toekomstvisie hebben we geprobeerd een blik in toekomst te werpen, omdat we weten dat alles in wat we nu doen, al keuzes zitten voor morgen. Wat we zeker weten is dat Molenlanders sterk verbonden zijn met elkaar, waarbij het eigen karakter en eigen behoeften als individu, dorp en vestingstad ook de ruimte krijgt. We leven, wonen en werken met elkaar vanuit die sterke basis. Niet alleen onze ambities als jonge gemeente maakt dat er nu een Toekomstvisie ligt. Belangrijke onderwerpen als innovatie, het woningtekort, veilige leefomgeving en klimaat effecten op het polderlandschap vragen om nieuwe paden, sturing en samenhang.’

Inclusief, klimaatadaptief en leefbaar Molenlanden

De vele wensen voor de toekomst zijn uitgewerkt, waarbij het college de nadruk wil leggen op een samenleving waar:

- Iedereen welkom is en de lokale structuur van het samen leven en voor elkaar zorgen centraal staat;
- De leefomgeving klimaatadaptief is en waarin mensen graag willen wonen, verblijven en zich veilig voelen;

- De landschappelijke kwaliteit van ons open agrarisch gebied en haar identiteit belangrijk is. Andere onderwerpen zoals recreatie dragen hier aan bij. Er is balans aanwezig; waardoor de leefbaarheid optimaal is;
- Het vestigingsklimaat optimaal is voor ondernemers met vooral een agrarisch en productie profiel die innovatie en verantwoord ondernemen belangrijk vinden.

Deze wensen voor de toekomst zijn de rode draden van eerdere visies en plannen die in nauwe samenwerking met onze netwerkpartners en inwoners zijn opgesteld. We blijven continue met onze partners en inwoners in contact hoe we samen onze wensen waar kunnen maken.

Met onderhavig planvoornemen wordt met een herontwikkeling naar woningbouw invulling gegeven aan de vrijkomende locatie van het vertrekkende gemeentehuis in Hoornaar. Hiermee wordt de woon- en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. Het voornemen sluit daarmee aan op de Visie 2030 “Open voor elkaar”.

Woonvisie Molenlanden 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop/ nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Hoornaar is vanwege de voorzieningen en het bestaande woningaanbod aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen, maar zeker ook oudere huishoudens. Er is behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld. Bij doorstroming komen er ruimere grondgebonden koopwoningen voor gezinnen beschikbaar. Nieuwbouw in het betaalbare koopsegment voor starters, maar ook jonge doorstromers is wenselijk.

Daarmee is de woningbouwopgave voor Hoornaar divers. Het plan voor de vertreklocatie speelt daarop in met een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarin alle doelgroepen aan bod komen. Het plan bevat levensloopgeschikte woningen voor senioren. Dit past in de ambitie om het aanbod van levensloopgeschikte woningen te vergroten.

Daarnaast bevat het plan doorstroomwoningen (vrijstaand/2-onder-1-kap), die voor de gewenste doorstroming zorgen. Van het plan wordt 40% in het sociale segment gebouwd (sociale huur en/of

sociale koop, met een prijs tot maximaal € 250.000), waarmee het plan aanbod creëert voor starters en lage inkomens. Hiermee wordt voldaan aan de woonvisie, waarin als uitgangspunt is opgenomen dat bij plannen van 10 woningen of meer 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale segment gerealiseerd wordt.

De totale woningbouwopgave ligt in Hoornaar op ongeveer 75 woningen voor de periode 2020 t/m 2029. Inclusief dit plan ligt de woningbouwproductie op ca. 95 woningen in deze periode. Rekening houdend met een noodzakelijke overprogrammering van 130% ligt de woningbouwproductie op het gewenste peil.

De gemeente ziet nieuwbouw primair plaatsvinden op transformatieplekken. Het voorgenomen plan is in overeenstemming met deze ambitie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie 2020-2024.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenlanden, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid, vastgesteld op 24 november 2009, is genaamd “Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart”.

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 Monumentzorgcyclus, 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 bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de voormalige gemeente Giessenlanden (2009) in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Binnen het bestemmingsplan “Dorpskern Hoornaar” (2012) geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m2 en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Voor het plangebied is op 13 en 14 juni 2022 een archeologisch bureau-en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (externe bijlage: Aeres Milieu, projectnummer AM21617).

Aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De diepte van de toekomstige verstoring is niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot ten minste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld

reiken. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de voormalige gemeente Giessenlanden (2009) in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Binnen het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar (2012) geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m2 en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt.

De omgeving van het plangebied ligt in een dynamisch gebied. Het grootste deel van het plangebied ligt binnen een Laat-Glaciale meandergordel. Deze meandergordel was actief van circa 10.950 tot 9.000 voor Chr. (laat-paleolithicum B). De stroomgordel zal zich hebben ingesneden in de Pleistocene ondergrond. Om die reden geldt een lage archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum. Naar verwachting was het plangebied te nat voor bewoning in deze periode. Om deze redenen geldt er een lage verwachting voor de periode laat-paleolithicum.

Op basis van de datering van Laat-Glaciale meandergordel kunnen er archeologische resten vanaf het vroeg-mesolithicum voorkomen. Van oudsher vestigde de mens zich op de overgang van nat naar droog (gradiëntzones). Er is geen tot onvoldoende informatie voorhanden over de aan- of afwezigheid van een dergelijke gradiëntzone in of nabij het plangebied. De top van de afzettingen uit het Weichselien bevindt zich in het plangebied op een diepte van circa 4,00 meter onder maaiveld. Om deze redenen kan er geen nader gespecificeerde archeologische verwachting gegeven worden voor de periode vroeg-mesolithicum tot laat-mesolithicum.

De omgeving van het plangebied bestond tijdens het laat-neolithicum tot aan de ontginning van het plangebied in de middeleeuwen uit een veenlandschap. Alleen de hoger gelegen rivierduinen, zoals ten noordwesten van het plangebied, werden niet bedekt met veen. Het veen landschap bestaat uit een nat milieu en vormt geen gunstige plek voor bewoning. Om deze redenen geldt een lage archeologische verwachting voor nederzettingsresten.

Het plangebied ligt aan de Groeneweg, ten zuiden van de historische dorpskern van Hoornaar. Het uitgestrekte veengebied Alblasserwaard werd vanaf de 12e en 13e eeuw in cultuur gebracht. Gedurende de 19e en 20e eeuw in gebruik als weiland en akkerland. Vanwege de ligging in agrarisch gebied, en de afwezigheid van aanwijzingen voor historische bebouwing, worden resten van bewoning uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd niet verwacht in het plangebied. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een lage verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen vooral zijn gevormd in een komgebied van de stroomgordel van Schaik dat nat en/of vochtig was voor bewoning. In het zuiden van het plangebied is vermoedelijk een oude geul aangetroffen van de Schaik stroomgordel. Er zijn geen bewoonbare niveaus of donken of terpen en archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische resten. Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan de lage verwachting uit het bureauonderzoek worden gehandhaafd voor perioden neolithicum – nieuwe tijd.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Molenlanden), dat op basis van het uitgebrachte advies een selectiebesluit zal nemen.

“De gemeente is akkoord met het eindrapport op voorwaarde dat de opmerkingen, waar onder de bouw dossier gegevens verwerkt/toegelicht worden in het eindrapport. Wij gaan akkoord met het selectieadvies om het plangebied vanuit het aspect archeologie vrij te geven (geen vervolgonderzoek). De ondergrond bestaat uit komafzettingen en een veenpakket dat niet geschikt was voor permanente menselijke bewoning in het verleden. De trefkans op vindplaatsen is gezien de onderzoeksresultaten nihil. Wel wijzen wij erop dat voor toevalsvondsten een meldplicht geldt conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet bij de RCE en gemeente Molenlanden.”

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet Milieubeheer

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste ligging van de gevel van een woning die mogelijk is.

Onderzoek

De planlocatie aan de Groeneweg 33 in Hoornaar ligt in een woonwijk met enkele maatschappelijke functies in de directe omgeving. Ten noorden in het plangebied bevindt zich een gebouw met de bestemming bedrijf. Hier is een rioolgemaal gevestigd. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een Dierenkliniek en iets verder ten zuiden een tennis- en voetbalvereniging. Het plangebied en haar directe omgeving is aan te merken als ‘rustige woonwijk’. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (VNG) in combinatie met de werkelijke afstand tot het plangebied.

Adres	Omschrijving	Richtafstand "Bedrijven en milieuzonering"	Werkelijke afstand woningen plangebied
Groeneweg 33	Rioolgemaal	30 meter	Minimaal 30 meter
Groeneweg 33A	Dierenkliniek Giessenlanden	10 meter	Minimaal 30 meter
Groeneweg 43	Tennisvereniging in den Bogerd	50 meter	Minimaal 150 meter
Groeneweg 59	Voetbalvereniging SteDeCo	50 meter	Minimaal 400 meter

Tabel 2: Bestaande bedrijven en inrichtingen omgeving plangebied

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat VGN-richtafstanden geldend voor de bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet over het plangebied zijn gelegen en zich op voldoende afstand tot de geplande woningen bevinden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

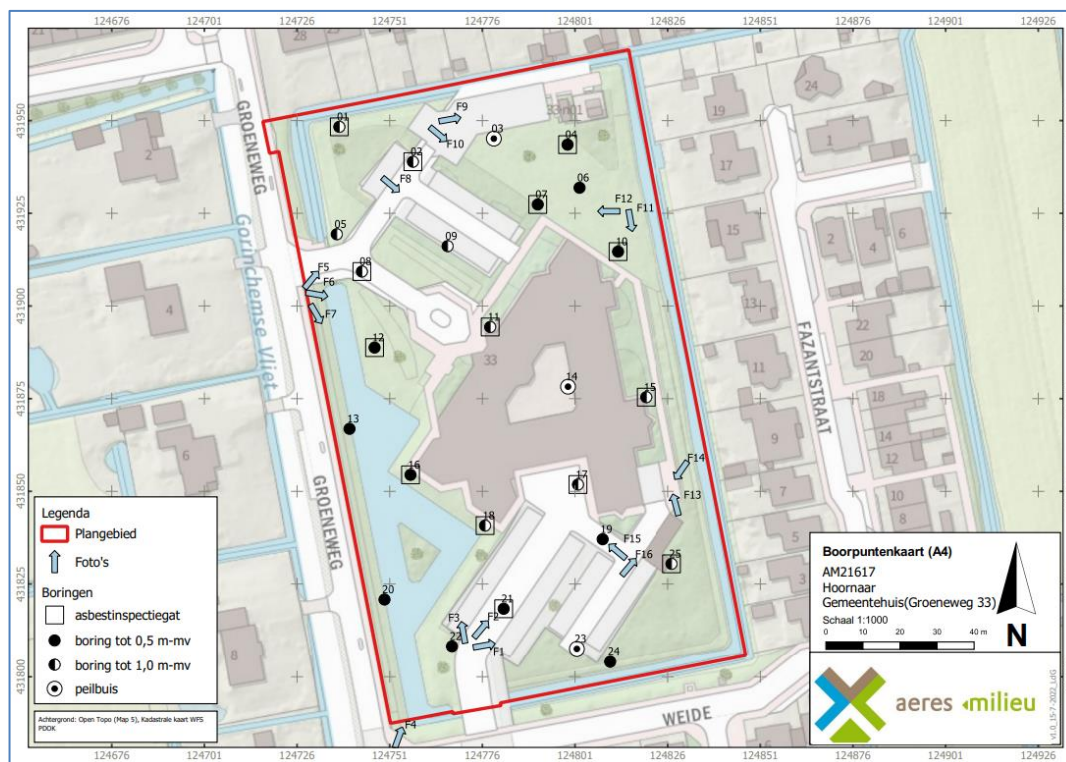
5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings-)wijziging. 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.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (externe bijlage, Aeres Milieu, projectnummer AM21617, 19-07-2022) uitgevoerd op de planlocatie Groeneweg 33 te Hoornaar. De aanleiding voor het laten uitvoeren van het bodem- en asbestonderzoek is de herontwikkeling van de onderzoekslocatie, waar ter plaatse woningbouw is voorzien.



Figuur 9: Boorpuntenkaart

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met baksteen en puin in diverse gradaties waargenomen. Ter plaatse van boring 2 is in de bovengrond een funderingslaag aangetroffen.

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie van de uitkomende bodem geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit analyse van mengmonster ABM1 (ABG02, ABG02, ABG08 noordelijk op het perceel) blijkt dat net de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. overschreden wordt. Om de ernst en omvang vast te stellen, wordt geadviseerd om een nader asbest in bodem onderzoek uit te voeren.

Bodem

Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zink, kobalt, nikkel, PAK, som PCB en minerale olie. Uit het onderzoek naar PFAS blijkt dat de onverharde bovengrond licht verhoogd is met som PFOA. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met molybdeen, nikkel en PAK. In het freatisch grondwater zijn verhogingen met barium, plaatselijk nikkel en xylenen aangetoond. Plaatselijk is een matige verhoging met barium gemeten. Verhoogde concentraties aan barium zijn vaak van natuurlijk oorsprong en kunnen sterk fluctueren met de tijd. Een periodieke herbemonstering en analyse van het grondwater kan hierover eventueel meer uitsluitsel geven. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt plaatselijk (noordelijk terreindeel) mogelijk een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Om vast te stellen of ter plaatse sprake is van een geval van asbest in bodem verontreiniging, dient een nader asbest in bodem onderzoek middels sleuven uitgevoerd te worden.

Dit onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de planrealisatie en/of toekomstige grondwerkzaamheden. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere groundbewerking) vanwege de aangetoonde verontreiniging met asbest is ter plaatse en in de directe omgeving niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt van de onderzoekslocatie, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit, lokale Nota Bodembeheer en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Beleidskader

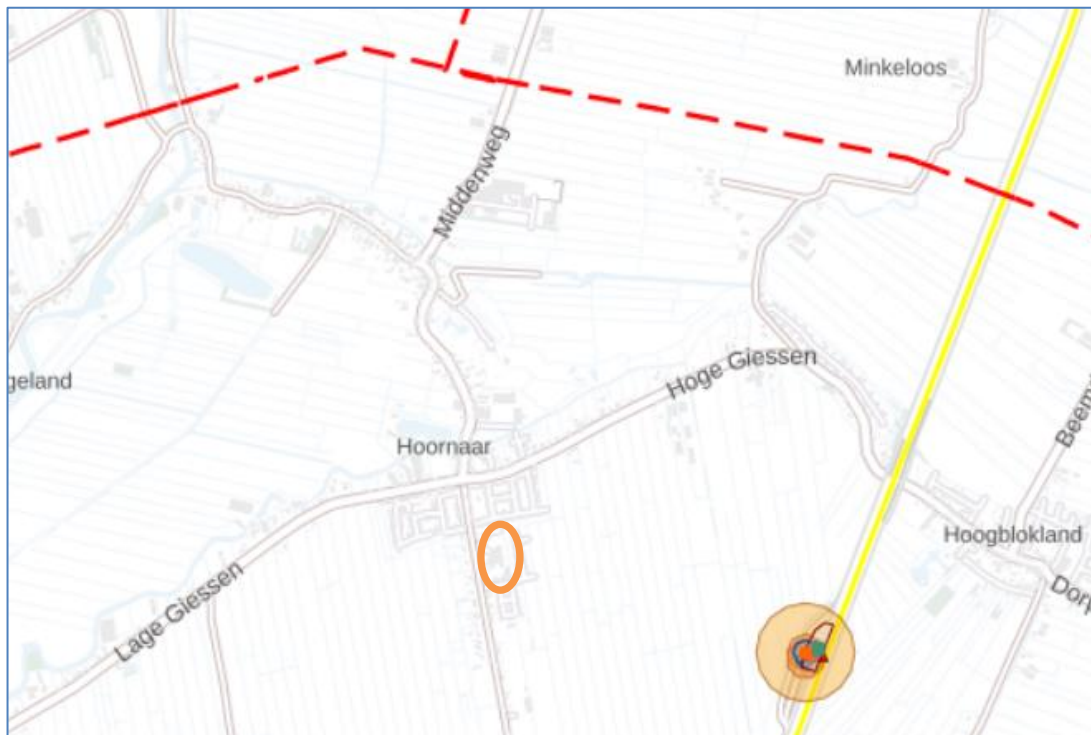
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt 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 bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunning en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is -op enkele onderdelen na- op 27 oktober 2004 inwerking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico (PR) van meer dan 10^{-6} per jaar. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplannen geldt

als nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour niet zijn toegestaan.

Volgens de risicokaart van Atlas Leefomgeving liggen direct in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes. Ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van 1000 meter bevindt zich de dichtstbijzijnde LPG inrichting met Brandaandachtsgebied. Deze risicovolle inrichting bevindt zich ver buiten het invloedsgebied.



Figuur 10: Uitsnede Risicokaart (oranje cirkel = globale ligging plangebied)

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleiding

Bij het 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.

Volgens de risicokaart van Atlas Leefomgeving ligt op circa 1,4 km ten noorden van het plangebied een aardgasleiding. Het plangebied ligt echter ver buiten het invloedsgebied van deze aardgasleiding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Per 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkeling en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitende op het hoofdwegenet (Rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Op een afstand van 1 km van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over wegen (rijksweg A 27) plaats. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van deze wegen.

Invloed van transport gevaarlijke stoffen, spoorwegen

Het plangebied ligt op circa 2,8 km afstand van de Betuweroute (Basisnetroute spoor). Over de Betuweroute worden toxische vloeistoffen en gassen vervoerd (categorie D4 en B3) overeenkomstig de regeling Basisnet. Conform het HART geldt voor deze categorie stoffen een invloedsgebied van >4.000 meter. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied van de Betuweroute.

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de spoorweg is een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing. Hierbij dient vanuit het Besluit externe veiligheid en transportroutes nader in gegaan te worden op:

- a) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater.
- b) de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Verantwoording groepsrisico

Dit hoofdstuk geeft een aanzet tot het verantwoorden van het groepsrisico. Samen met het advies van de Veiligheidsregio dient dit ter onderbouwing van de ruimtelijke procedure.

Omvang van het plan

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 41 woningen. In de bestaande situatie is reeds sprake van een gemeentehuis. Het aantal aanwezigen binnen het plangebied neemt dan slechts beperkt toe.

Scenario's

Bij calamiteiten met gevaarlijke stoffen kunnen de volgende scenario's optreden:

- koude BLEVE / explosie;
- fakkelbrand;
- warme BLEVE;
- toxische wolk.

De gevolgen van de eerste drie scenario's reiken niet tot het plangebied, omdat de afstand ten minste 450 meter bedraagt. Wel kunnen toxische wolken als gevolg van calamiteiten op een transportroute het plangebied bedreigen.

Nieuwe gebouwen moeten daarom worden uitgerust met ventilatievoorzieningen die centraal per gebouw af te sluiten zijn door middel van een eenvoudige handeling. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan een wolk met schadelijke stoffen uit diverse richtingen komen.

Aanwezigen moeten tijdig worden gewaarschuwd via de gebruikelijke kanalen zoals NL-Alert.

Evacuatie en zelfredzaamheid

Het plan voorziet in de toevoeging van een verblijfsgebied voor personen met een goede zelfredzaamheid, namelijk een basisschool.

Hulpdiensten zullen zich primair richten op bestrijding van de calamiteit en het beheersen van de situatie op korte afstand. Het plan zelf is uit meerdere richtingen te benaderen en biedt voldoende ruimte voor het opstellen van hulpvoertuigen.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is het volgende advies ontvangen:

“De VRZHZ adviseert gebouwen en woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is noodzakelijk bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

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

De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team 'Veilig bouwen en gebruiken' binnen de VRZHZ wil daarnaast zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor (woon)gebouwen met een inzetdiepte van meer dan 60 meter en voor (woon)gebouwen voor verminderd zelfredzame personen (zorg, basisonderwijs, kinderopvang). Zodoende kunnen de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd worden meegenomen.”

Conclusie

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

5.6 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen.

De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘Wonen’ dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

Door middel van dit bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidgevoelige bestemming (max 41 woningen) mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Groeneweg (30-60 km/h). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Weide, Fazantstraat, De Schans en Visserland (allen 30 km/h) meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder (externe bijlage, rapportnummer: Rm220647aaA0, d.d. 20 december 2022).

Groeneweg (30-60 km/h)

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

De Schans (30 km/h)

Er hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 36 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 31 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Visserland (30 km/h)

Er hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 33 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Weide/Fazantstraat (30 km/h)

Er hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 42 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Conclusie

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). De Wet milieubeheer, met ingang van 15 november 2017, implementeert deze regelgeving. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt worden getoond in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO₂)	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM₁₀)	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM_{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

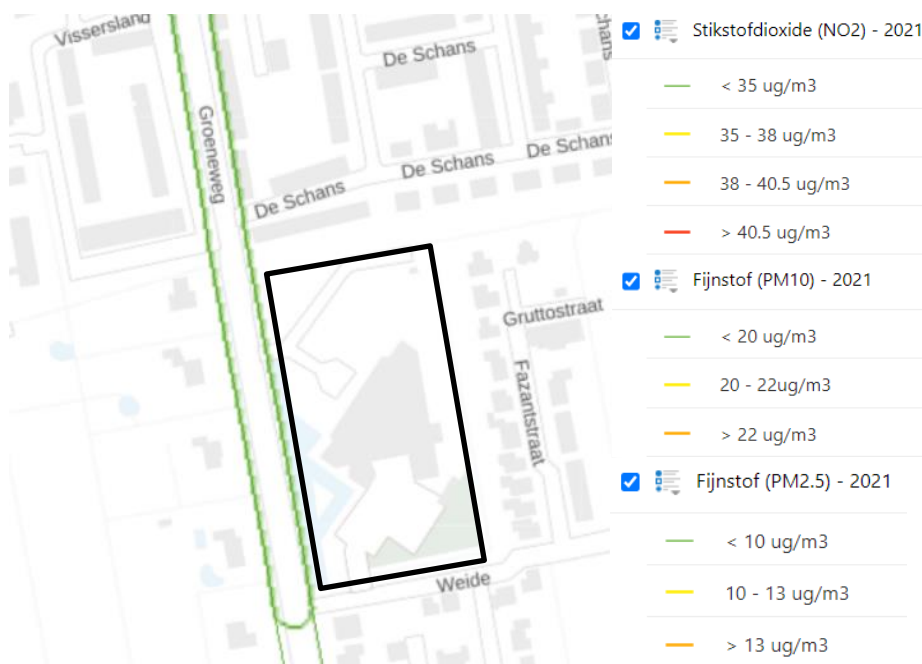
Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit (bron: Infomil)

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit “Niet In Betekenende Mate” vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt 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 getoetst hoeft te worden. 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.

Huidige luchtkwaliteit

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied.



Figuur 11: NSL-kaart provincie Zuid-Holland (plangebied zwart omlijnd)

Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Uit de monitoringstool (2021) blijkt dat de concentraties voor NO₂, kleiner is dan 35 µg/m³, voor PM₁₀ kleiner dan 20 µg/m³ en voor PM_{2,5} kleiner dan 10 µg/m³. Deze waarden zijn kleiner dan de grenswaarden opgenomen in de tabel grenswaarden luchtkwaliteit. Bovendien blijft PM₁₀ onder het maximum aantal overschrijdingsdagen van 35 dagen.

Toekomstige luchtkwaliteit

Het planvoornemen betreft de realisatie van circa 41 nieuwe woningen. Het aantal te realiseren woningen ligt ver onder de normering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Er is in dit geval sprake van het “Niet in Betekende Mate” bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vorige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoort en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn

(instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet is veranderd.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermd planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de verdragen worden tevens vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Quickscan natuurwetgeving

Voor het plangebied is een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult projectnummer AM21617, 26 april 2022).

Natura 2000-gebieden

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb. Om juridisch zeker te zijn dat het project geen significante depositie in natuurgebieden veroorzaakt is het daarom noodzakelijk het initiatief te toetsen in AERIUS (zie kopje 'Stikstof').

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De sloop van het gemeentehuis, de bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermende planten en dieren

- Vogels

In de opgaande vegetatie en op het water in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

- Weidevogels: versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen
- Nesten, eieren en (jonge) weidevogels zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Op 102 meter afstand van het plangebied bevindt zich een belangrijk weidevogelgebied. Om verstoring en/of sterfte van weidevogels, hun eieren en nesten te voorkomen, dienen in de periode 1 maart – 31 augustus werkzaamheden te worden voorkomen, die in het weidevogelleefgebied resulteren in een geluidsniveau van 47 dB(A) of meer.
- Vleermuizen: aanvullend onderzoek en compensatie vooraf
- Het gemeentehuis bevat mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

- 3 ronden (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd 15 mei – 15 juli (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee avonden en tussen één avond en de ochtend);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).
- Vleermuizen: Foerageergebied en vliegroutes

De bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied en de waterwegen rondom het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegrouete en/of foerageergebied van vleermuizen. De watergangen blijven behouden en wanneer binnen het plangebied enkele bomen worden gekapt, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegrouete of foerageergebied opleveren omdat het slechts enkele bomen betreft. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen en watergangen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Nader onderzoek vleermuizen

Voor het plangebied is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (externe bijlage, Brabant Eco, 2022-BE-0322, 23 september 2022).

Het uitgevoerd onderzoek van mei 2022 tot en met september 2022 leidt tot de conclusie dat er waarnemingen zijn gedaan van drie vleermuissoorten in de directe omgeving van het plangebied, namelijk de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*). De Rosse vleermuis is eenmalig hoog overvliegend waargenomen, de laatvlieger foeragerend en passerend aan de zuidkant van het plangebied. Beide vleermuissoorten hebben geen connecties met de te slopen bebouwing.

De gewone dwergvleermuis is passerend, foeragerend, aantikkend en baltsend waargenomen. Hiervan zijn 2 zomerverblijfplaatsen in de te slopen bebouwing aanwezig waarvan er 1 ook gebruikt wordt als paarverblijf. De locaties van de verblijfplaatsen zijn exact bekend. Op basis van uitgevoerd veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de aldaar voorkomende gewone dwergvleermuizen.

Voordat er met de werkzaamheden kan worden begonnen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen van de gewone

dwergvleermuis. De aanvraag voor de ontheffing is in februari 2023 ingediend bij de provincie Zuid-Holland.

Om de negatieve effecten voor gewone dwergvleermuizen zoveel mogelijk te beperken moeten er mitigerende maatregelen worden genomen welke zijn beschreven in een mitigatieplan.

Daarnaast zal er een ecologisch werkprotocol worden geschreven waarin maatregelen worden vermeld om tijdens de werkzaamheden de negatieve effecten op bovengenoemde diersoorten te beperken.

Preventieve mitigerende maatregelen

Omdat tijdens het bezoek in mei gewone dwergvleermuizen werden waargenomen in het plangebied is rekening gehouden met aanwezige zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen. In de directe omgeving van de te slopen gebouwen zijn daarom preventief twaalf vleermuiskasten geplaatst (VK WS 08, zes stuks en VK WS 11, zes stuks. Daarnaast is er een paalkast (VK SK 04 van Vivara) geplaatst. De VK WS 08 hangen aan de te behouden bomen, de VS WS 11 zijn aan palen verspreid over het plangebied bevestigd op een hoogte van ongeveer 4 meter.

Alle vleermuiskasten zijn geleverd door Vivara en geplaatst op 1 september 2022. Deze kasten hangen op enkele meters van de te slopen bebouwing en zijn geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor onder andere de gewone dwergvleermuis. Bij milde winters kunnen de kasten ook als schuilplek dienen.

Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden.

Het voornemen betreft de wens om het plangebied aan de Groeneweg 33 te ontwikkelen naar woningbouw met maximaal 50 woningen voor verschillende doelgroepen. Het planvoornemen

bestaat uit de sloop van het ter plaatse gevestigde gemeentehuis. Daarvoor in de plaats komt woningbouw bestaande uit verschillende typen woningen.

Voor het planvoornemen is bekeken wat de invloed is van de stikstofdepositie op natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' is het dichtstbijzijnd gelegen op circa 3,5 km. De Natura 2000-gebieden 'Zouweboezem' en 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' liggen respectievelijk op circa 6,3 km en 7,3 km van het plangebied. Tenslotte liggen tevens de Natura 2000-gebied 'Biesbosch' (7,9 km) en 'Uiterwaarden Lek' (8,0 km) binnen een straal van 10 km van het plangebied.

Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek met de Aeries calculator is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden. Het betreft hier een berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase (externe bijlage, Ordito B.V. project: Vertreklocatie Groeneweg 33, Hoornaar, d.d. 11 juli 2023).

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt een belemmering voor het planvoornemen. Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden in combinatie met mitigerende maatregelen. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden het terrein ongeschikt of ontoegankelijk te houden voor de rugstreeppad.

5.9 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Grote opgaven voor het waterdomein zijn:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;

- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de provincie samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

In de Waterwet is bepaald dat in het regionaal waterprogramma ten minste moet staan wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn.

De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma – naast deze verplichte onderwerpen – ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt het beleid dat te maken heeft met water samen in één document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak en laat de samenhang tussen de verschillende onderwerpen duidelijk zien.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. beschermen tegen overstromingen;
2. water eerlijk verdelen;
3. voorbereiden op extreem weer;
4. streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit;
5. bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. kwaliteitsverbetering zwemwater;
7. toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. toewerken naar circulariteit.

Verordening "de Keur"

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening "de Keur". Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen

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

Watertoets

Oppervlaktewater

Rondom het gehele plangebied lopen watergangen. Aan de westzijde betreft dit een C-watergang. Aan de noord-, zuid- en oostzijde een B-watergang. Zowel de B- als de C-watergangen blijven grotendeels in stand. Met de realisatie van de woningen vinden er ondergeschikte aanpassingen aan de watergangen plaats. Met name de watergang aan de westzijde krijgt een meer natuurlijke uitstraling en natuurvriendelijke oevers krijgen. Door de herontwikkeling zal de totale oppervlakte aan water toenemen met ca. 390 m². De exacte oppervlakte extra water is afhankelijk van het definitieve civieltechnische inrichtingsplan.



Figuur 12: Uitsnede legger Waterschap Rivierenland (plangebied zwart omlijnd)

De beschermingszone van de B-watergang bevindt zich binnen het plangebied. Voor deze beschermingszone geldt dat er geen graafwerkzaamheden binnen de zone mogen plaats vinden en dat de zone vrij moet blijven voor eventueel onderhoud. De locatie voor de geplande woningen uit het planvoornemen bevindt zich buiten de beschermingszone.

Persleiding riool

Aan de oostzijde van het plangebied liggen een rioolpersleidingen. De persleidingen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud, inspectie en vervanging van de persleiding. Aan weerszijden van de rioolpersleidingen geldt een beschermingszone van minimaal 3 meter. In de beschermingszone mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd en geen bouwwerken en bomen worden geplaatst. De totale breedte beschermingszone (inclusief de buis zelf) is minimaal 6,16 meter.

De leidingen liggen in grond van de gemeente, dit deel blijft grotendeels eigendom van de gemeente. Een heel klein gedeelte kan binnen een voortuin van een nieuwe woning komen te liggen. Hiervoor zal indien nodig een zakelijk recht worden geregeld.

De bestaande bomen rondom de persleidingen blijven behouden. Er zullen geen nieuwe bomen worden aangeplant binnen de beschermingszone van de persleidingen.

Rioolgemaal

Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich een rioolgemaal. Het rioolgemaal dient te allen tijde goed bereikbaar te zijn. Rondom dient een zone van 30 meter vrij te blijven van woonbebouwing (zie paragraaf 5.2, VNG Bedrijven en milieuzonering).

Waterkwantiteit

Beleid waterschap Rivierenland

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging in open water gerealiseerd moet worden. Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 0,20 meter stijgen. De compensatieregel bij toepassing van een technische voorziening (wadi) gaat uit van 644 m³ waterberging per hectare.

Ambitie gemeente Molenlanden

Gemeente Molenlanden heeft, om de lokale veranderingen het hoofd te bieden, de Lokale Adaptatie Strategie Klimaat en Bodemdaling: 'Op weg naar een klimaatbestendig Molenlanden in 2050' opgesteld. Hierin worden de gemeentelijke streefdoelen per thema beschreven. Voor meer achtergronden is het raadzaam om dit document te raadplegen.

Daarnaast heeft gemeente Molenlanden zich aangesloten bij het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' van de Provincie Zuid-Holland. De voorspelling is dat Nederland in 2050 vaker te maken krijgt met hitte maar de regen wordt onregelmatiger en de kans op piekbuien wordt groter. Ook nu al merken we al dat de temperatuur in Nederland stijgt. De effecten van hitte merken we overdag voornamelijk door een afname van de productiviteit en 's nachts slapen mensen slechter. Het heeft dus een grote impact op de gezondheid van inwoners.

Een groene leefomgeving kan bijdragen aan een prettigere en gezondere leefomgeving. Daarnaast valt er steeds vaker in een korte tijd, heel veel regen, een zogenaamde piekbui. Ons watersysteem is hier niet op voorbereid. Deze piekbui kan dus voor problemen zorgen, als we hier geen rekening mee houden en daar kunnen we bij nieuwe nieuwbouwprojecten rekening mee houden.

We kiezen voor maatregelen waarbij groene en blauwe structuren de hoofdrol spelen. Het doel is daarbij om de ruimte zo efficiënt mogelijk in te richten. Zo heeft groen een positieve bijdrage aan de vermindering van hitte alsook een gezonde leefomgeving.

Wordt dit groen ook verlaagd aangelegd, kan het bij een hevige regenbui dienen als tijdelijke waterberging. Piekbuien (90 mm in een uur) worden daarmee in beginsel opgevangen binnen het plangebied. Hierbij volgt men het principe dat het water in eerste instantie wordt vastgehouden waar het valt, daarna vertraagd wordt afgevoerd naar (tijdelijke) lokale infiltratiepunten (zoals wadi's) en als laatste wordt afgevoerd naar de watergangen. Het uitgangspunt is dat dergelijke piekbuien niet mogen leiden dat water via de straten de woningen of andere gebouwen instroomt en het mag geen belemmering opleveren voor hulpdiensten.

Waterhuishouding plangebied

In de bestaande situatie is verharding aanwezig in de vorm van het gebouw (gemeentehuis), de wegen/parkeerplaatsen en trottoir. Voor onderhavig planvoornemen wordt op basis van het concept stedenbouwkundig plan uitgegaan van de realisatie van maximaal 41 woningen met bergingen, parkeerplaatsen, wegen en trottoir.

Onderstaande schetsstekeningen geeft een beeld van zowel de bestaande als mogelijke toekomstige situatie:



Figuur 13: Schets bestaande situatie



Figuur 14: Schets toekomstige situatie (huidige begrenzing water witte stippellijn)

Bestaande en toekomstige verharding

De verharding in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie zijn hieronder in een tabel weergegeven. Op basis van deze gegevens is de watercompensatie berekend voor de toename in verharding. In de bestaande situatie is de huidige tijdelijke verharding in de vorm van Stelconplaten (circa 385 m²) aan de noordzijde niet meegerekend.

In de toekomstige situatie is voor de kavels van de 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen gerekend met 80%, en voor de kavels met rijwoningen is uitgegaan van 90%. Aan de zuidzijde worden twee blokken met seniorenwoningen gerealiseerd rondom een gezamenlijke binnentuin. Deze woningen hebben geen eigen tuin, alleen een terras van maximaal 15 m² per woning.

Verharding bestaande situatie		Verharding toekomstige situatie	
Wegen en parkeerplaatsen	3.015 m ²	Wegen	1.337 m ²
Trottoirs/paden	600 m ²	Trottoirs/paden	860 m ²
Dakoppervlak bebouwing	2.560 m ²	Halfverharde parkeerplaatsen (100%)	840 m ²
		(half) vrijstaande woningen (930 m ² x 80%)	744 m ²
		Rijwoningen (970 m ² x 90%)	873 m ²
		Bebo-woningen (1.500 m ² x 90%)	1.410 m ²
		Hofje met seniorenwoningen, (1.065 m ² x 90%)	958 m ²
Totale verharding	6.175 m²		7.022 m²
Toename verharding		847 m ²	
Compensatieregul open water	436 m ³ /ha		
Compensatieregul technische voorziening (wadi)	664 m ³ /ha		
Toegestane peilstijging open water	0,20 m		
Te creëren open water (in m ³)		37 m ³	
Te creëren oppervlakte water (in m ²)		185 m ²	
Te creëren wadi		56 m ³	

Tabel 4: Verharding bestaande en toekomstige situatie

Door de ontwikkeling zal het verhard oppervlak maximaal toenemen met circa 847 m². Ter compensatie van de toename verhard oppervlak dient op basis van bovenstaande berekening 37 m³ gecompenseerd te worden in geval van toevoegen open water. Bij een technische voorziening, zoals een wadi, dient 56 m³ aan compensatie gerealiseerd te worden. De watercompensatie vindt binnen het plangebied plaats.

In het kader van duurzaam bouwen kan door het waterschap Rivierenland ook compensatie in de vorm van vegetatiedaken in principe worden geaccepteerd. Bij de aanvraag moet de effectiviteit van het vegetatiedak worden aangetoond door middel van een (berekenings-)rapport en een onderhoudsplan van het vegetatiedak. Vegetatiedaken als nieuw verhard oppervlak moeten voor 70 % in open water worden gecompenseerd. Dit geldt volgens de beleidsregels van het waterschap Rivierenland alleen voor een vegetatiedakoppervlak van minimaal 1.000 m².

Bij een halfverhard oppervlak kan volgens het waterschap Rivierenland de benodigde bergingscapaciteit worden teruggebracht, afhankelijk van de aard van de verharding. Deze situaties zullen afzonderlijk moeten worden berekend. In dit geval zet de gemeente Molenlanden in op het realiseren van groene parkeerplaatsen in open verharding. In overleg met het waterschap zullen de effecten hiervan op de waterhuishouding nader bepaald worden.

Watercompensatie waterschap in de vorm van open water

De vanuit de eisen van het waterschap verplichte compensatie zal in de vorm van open water door de verbreding van minimaal 50 cm van de bestaande watergangen plaats vinden. Op deze wijze zal circa 485 m² extra open water gerealiseerd worden.

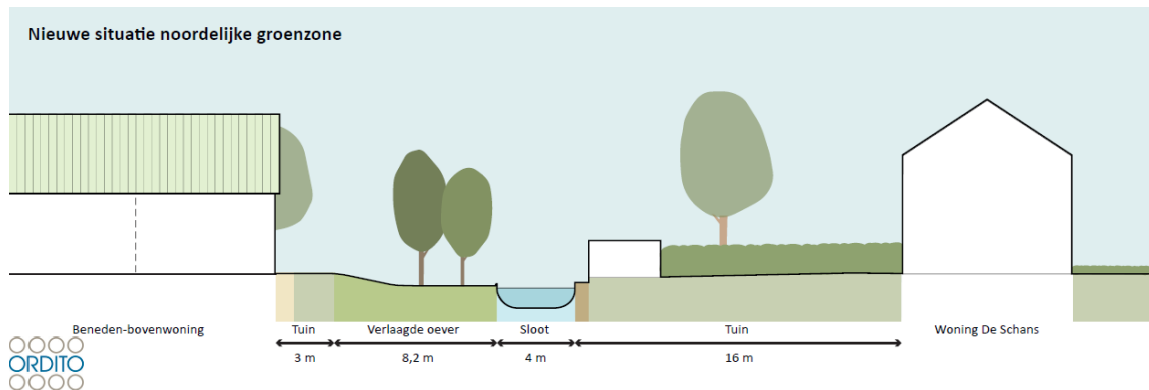


Extra watercompensatie in de vorm van verlagingen langs de watergangen

Het planvoornemen is om het bestaande water langer vast te houden en extra watercompensatie te realiseren door het aanbrengen van verlagingen (minimaal 20 cm onder het maaiveld van wegen en woningen) langs de oevers van de watergangen. Bij een hevige regenbui dienen de verlagingen als tijdelijke waterberging. Piekbuien (90 mm in een uur) worden daarmee in beginsel opgevangen binnen het plangebied. De verlagingen kunnen natuurinclusief en biodivers ingericht worden. Er worden geen verlagingen aangebracht op de rioolpersleidingen.

De verlagingen langs de oevers van de watergangen hebben een totale oppervlakte van circa 1.460 m²:

- Noordzijde: ca. 635 m²
- Westzijde: ca. 550 m²
- Zuidzijde: ca. 275 m²



Afvalwater en riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende 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 het afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is lozen van hemelwater op oppervlaktewater toegestaan.

Vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Bij herbouw zal hier rekening mee worden gehouden. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden.

Overleg waterschap Rivierenland

Op 18 oktober 2022 heeft een oriënterend overleg plaats gevonden tussen de gemeente Molenlanden en het waterschap Rivierenland om de relevante wateraspecten te bespreken. Het concept bestemmingsplan is in het kader van de watertoets door de gemeente aan het waterschap voorgelegd. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarbij is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit “stedelijke ontwikkeling” opgenomen. Dit betreft de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de realisatie van 41 nieuwe woningen. Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarde), de locatie en de kenmerken van potentiële effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake is van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillen milieuaspecten zoals deze in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dorpskern Hoornaar” van de voormalige gemeente Giessenlanden. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijking van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is het in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend een nutsvoorziening en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en groen.

Artikel 4 Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde eengezinshuizen, gestapelde woningen, al dan niet in samenhang met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf (inclusief wegen, bermen, voet- en fietspaden), parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (inclusief waterpartijen en -gangen), kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals uitritten.

Artikel 5 Leiding-Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente Molenlanden. De exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond

Op 25 augustus 2022 heeft de gemeente Molenlanden een informatieavond gehouden waarin de concept stedenbouwkundige plannen aan de omwonenden gepresenteerd zijn.

Op 13 juni 2023 heeft de gemeente Molenlanden een tweede informatieavond gehouden, waarin het aangepaste stedenbouwkundige plan aan de omwonenden en woningzoekenden uit Hoornaar is gepresenteerd. Tijdens de avond konden reactieformulieren en een enquête over de gewenste woonvormen worden ingevuld.

De tijdens de informatieavonden verzamelde reacties en informatie zijn meegewogen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en zullen ook bij de nadere planuitwerking worden betrokken.

Bouwcommissie

In een overleg op 6 juli 2023 zijn de plannen voorgelegd aan de 'bouwcommissie' van de gemeente Molenlanden. De Bouwcommissie adviseert voor personen met een beperking over de toegankelijkheid van openbare gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte, nieuwbouw- en verbouwprojecten en de uitvoering van het VN-verdrag Handicap.

Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken, van 6 oktober 2023 t/m 2 december 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen.

In de nota zienswijzen (externe bijlage) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.