



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar, Lage Giessen 7a’



# Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar, Lage Giessen 7a’

**Identificatie:**

NL.IMRO.1978.BPLageGiessen7HNR-VG01

**Datum:**

13-12-2022

**Planstatus:**

Vastgesteld



# Inhoudsopgave

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 Inleiding                                            | 5         |
| 1.2 Kader                                                | 7         |
| 1.3 Maatschappelijk resultaat                            | 8         |
| 1.4 Maatschappelijk draagvlak                            | 8         |
| 1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid | 10        |
| 1.6 Communicatie                                         | 10        |
| 1.7 Realisatie                                           | 10        |
| 1.8 Leeswijzer                                           | 10        |
| <b>2 Planbeschrijving</b>                                | <b>11</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                                   | 11        |
| 2.2 Nieuwe situatie                                      | 14        |
| <b>3 Beleidskader</b>                                    | <b>20</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                          | 20        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                   | 22        |
| 3.3 Regionaal beleid                                     | 30        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                  | 32        |
| 3.5 Conclusie                                            | 34        |
| <b>4 Sectorale aspecten</b>                              | <b>35</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)            | 35        |
| 4.2 Watertoets                                           | 36        |
| 4.3 Geluid                                               | 42        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                       | 44        |
| 4.5 Bedrijven- en milieuhinder                           | 46        |
| 4.6 Externe veiligheid                                   | 48        |
| 4.7 Kabels en leidingen                                  | 50        |
| 4.8 Ecologie                                             | 51        |
| 4.9 Stikstofdepositie                                    | 54        |
| 4.10 Bodem                                               | 55        |
| 4.11 Archeologie                                         | 56        |
| 4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie                    | 58        |
| <b>5 Juridische planbeschrijving</b>                     | <b>59</b> |
| 5.1 Inleiding                                            | 59        |
| 5.2 Systematiek van de regels                            | 59        |
| 5.3 Bestemmingen                                         | 59        |

## 5.4 Aanduidingen ..... 60

| Bijlage | Omschrijving                           | Auteur                              | Referentie       | Datum      |
|---------|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1       | Nieuwe situatie-tekening               | Van der Padt & Partners Architecten | 53-19            | 12-10-2022 |
| 2       | Ecologische quickscan                  | Blom Ecologie                       | BE/2021/1118/r   | 19-11-2021 |
| 3       | Stikstofdepositie-onderzoek            | Van den Heuvel Milieuadvies         | 19130/versie 2.2 | 28-11-2022 |
| 4       | Akoestisch onderzoek                   | Voortman Ingenieurs                 | R-JVO/1740       | 10-11-2021 |
| 5       | Archeologisch onderzoek                | ADC ArcheoProjecten                 | Rapport 5651     | 20-05-2022 |
| 6       | Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest) | Linge Milieu B.V.                   | 20-2133          | 20-12-2021 |
| 7       | Nota van Zienswijzen                   | Gemeente Molenlanden                | -                | Nov. 2022  |

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

### 1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Lage Giessen 7/7a te Hoornaar was jarenlang een aannemersbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd.

In de periode daarna is gezocht naar een passende nieuwe invulling voor de bedrijfslocatie. De bedrijfsloodsen worden momenteel gebruikt als opslag voor een gevelonderhoud en reinigingsbedrijf en een tapijtbedrijf. Gezien er in de markt geen vraag was naar het kantoor is gezocht naar een andere functie voor het pand. Het voormalige kantoor is omgevormd tot logiesverblijf voor flexwerkers.

Het plan is om de locatie Lage Giessen 7a te Hoornaar te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bestaande bedrijfsloodsen te slopen, het voormalige kantoorpand om te bouwen tot drie appartementen en een appartementengebouw (bestaande uit 10 appartementen) en een vrijstaande woning te realiseren.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). Op de gronden met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' is het niet toegestaan om het geplande woningbouwprogramma te realiseren.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen.

### 1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Hoornaar. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen (Hoornaar, sectie B, nummers: 86 en 738. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door het riviertje de Kromme Giessen en de weg de Lage Giessen. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met de belendende percelen Lage Giessen 6, 8 en 9.



**Afbeelding 1: Begrenzing plangebied**

### **1.1.3 Belang**

De gemeente Molenlanden kan toestemming geven aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

#### Het plan speelt in op de woningbehoefte van Hoornaar.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Molenlanden (Woonvisie Molenlanden 2020-2024). In Hoornaar is er behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld. Bij doorstroming komen er ruimere grondgebonden koopwoningen voor gezinnen beschikbaar. Het plan voorziet in een woningaanbod bestaande uit 13 appartementen en één vrijstaande woning in het lint aan de voorzijde van het plangebied. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren, starters en alleenstaanden.

#### Het plan resulteert in een verbetering van het woon- en leefklimaat (wegnemen bedrijfsbestemming)

Middels het plan is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' is het toegestaan om ter plaatse een aannemersbedrijf en/of overige bedrijven tot milieucategorie 2.0 uit te oefenen. In relatie tot de omgeving (in de kern van Hoornaar), welke uitsluitend uit woningen bestaat, is dit niet wenselijk. Middels dit plan wordt nieuwvestiging van bedrijven uitgesloten. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

## Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

- Bedrijf;
- Tuin;

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 4;

- Functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie b1’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’;
- Bouwvlakken;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte (m)’: 5 (bedrijfsbestemming)



### **Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’**

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze 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. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

In paragraaf 2.2.2 is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

### **Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten**

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 11.1).

## **1.3 Maatschappelijk resultaat**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het perceel Lage Giessen 7a te Hoornaar een appartementengebouw (bestaande uit 10 appartementen) en een vrijstaande woning te realiseren en het voormalige kantoorpand om te bouwen tot drie appartementen.

## **1.4 Maatschappelijk draagvlak**

### Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren. Het plan is persoonlijk gepresenteerd aan de directe omwonenden. Er is uitvoerig met de bewoners gesproken. Met de naaste burens is meerdere malen overleg geweest. Het participatietraject heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan:

- De bergingen komen langs de oostelijke perceelsgrens.
- Vanaf de bergingen tot de achtererfgrens (waterzijde) zal een hekwerk met Hedera, ca. 2,5 meter hoog geplaatst worden.
- Er worden leilinden geplaatst op 2 meter uit de oostelijke erfgrens.
- Het appartementencomplex is in westelijke richting verschoven, zodat de afstand tussen de nieuwbouw en de erfgrens 4 meter zal gaan bedragen.

- De appartementen zijn versmald met 400 mm om de ruimte van 4 meter tot de oostelijke erfgrens te kunnen realiseren.
- De nieuwe bebouwing is op de lijn van de oude bebouwing geplaatst, de appartementen komen hiermee niet verder dan de bestaande bouwlijn aan de achterzijde.
- De zijkant van de balkons die grenzen aan de burens worden dicht, zodat inkijk in hun tuin voorkomen wordt.
- Bestaande ramen van het voormalige kantoorpand op de kopgevel t.p.v. de oostelijke erfgrens worden voorzien van ondoorzichtig glas en een vast raam.

#### Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland. De reacties van de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

#### Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 2 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend door de provincie Zuid-Holland. De zienswijze is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

De zienswijze heeft geleid tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

1. Het plan is gewijzigd. De af te graven grond direct aan de Kromme Giessen is verkleind, waarmee het kenmerkende dwarsprofiel van de waterloop is gewaarborgd. De nieuwe situatietekening is verwerkt in hoofdstuk 2 Planbeschrijving van de toelichting.
2. In hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is een nadere toelichting gegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de richtpunten ruimtelijke kwaliteit voor het veenweidelandschap en de ambities uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard.
3. In hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting is de tekst en bijbehorende afbeelding 15 onder de kop 'Waterberging en -compensatie' geactualiseerd.
4. Op de verbeelding is de bestemming 'Water' gewijzigd (overeenkomstig het gewijzigde schetsplan).

Verder is de volgende ambtshalve wijziging doorgevoerd:

5. Middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de kaprichting van de nieuwe vrijstaande woning aan de voorzijde haaks op de weg (Lage Giessen) dient te worden georiënteerd.

## **1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid**

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

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

## **1.6 Communicatie**

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het digitale Gemeentebblad en het Kontakt).

## **1.7 Realisatie**

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woningen kan/kunnen dan worden aangevraagd.

## **1.8 Leeswijzer**

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

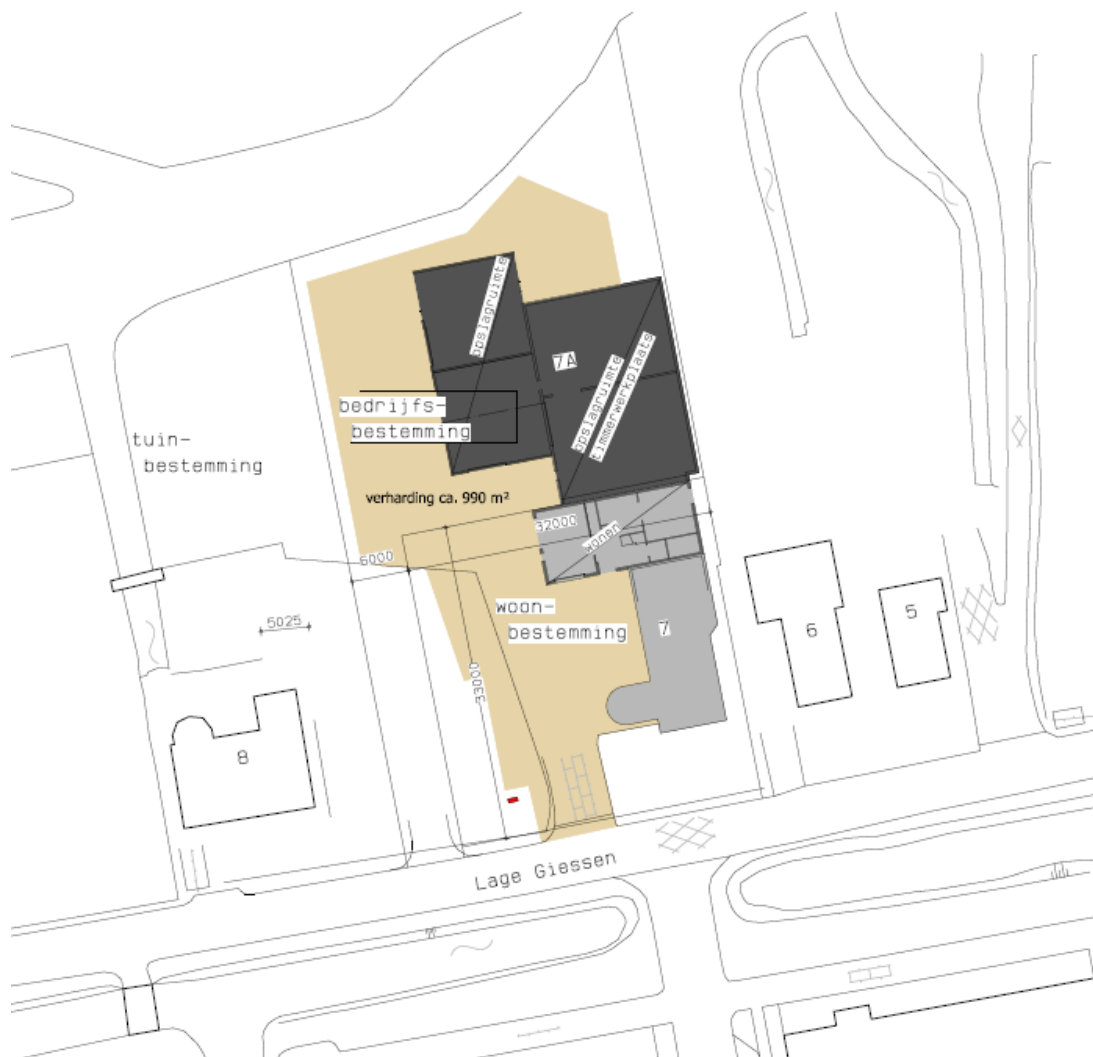
Het plangebied is gelegen aan de westrand van de kern Hoornaar. Het plangebied betreft een bedrijfslocatie langs de Lage Giessen ten westen het centrum van Hoornaar. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een verdichting van de bebouwing. Het plangebied is gelegen in historische lintbebouwing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

### 2.1.3 Huidige status/gebruik

Op het perceel Lage Giessen 7/7a te Hoornaar was jarenlang een aannemersbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. In de periode daarna is gezocht naar een passende nieuwe invulling voor de bedrijfslocatie. De bedrijfsloodsen worden momenteel gebruikt als opslag voor een gevelonderhoud en reinigingsbedrijf en een tapijtbedrijf. Gezien er in de markt geen vraag was naar het kantoor is gezocht naar een andere functie voor het pand. Het voormalige kantoor is omgevormd tot logiesverblijf voor flexwerkers.



Afbeelding 3: Bestaande situatie perceel Lage Giessen 7/7a Hoornaar



#### Renvooi:

1x loods (te slopen)

Kantoor (ombouwen naar 3 appartementen)

Verharding: ca. 990m<sup>2</sup>

#### Bebouwing:

Loods: ca. 544m<sup>2</sup>

Kantoor: ca. 131,1m<sup>2</sup>

Woonhuis (nr. 7): ca. 148,4m<sup>2</sup>

Totaal: ca. 823,5m<sup>2</sup>

**Afbeelding 4: Bestaande bebouwing/verharding perceel Lage Giessen 7/7a Hoornaar**

## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Plan

Het plan is om de locatie Lage Giessen 7a te Hoornaar te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bestaande bedrijfsloodsen (met een oppervlakte van ca. 544 m<sup>2</sup>) te slopen, het voormalige kantoorpand om te bouwen tot drie appartementen en een appartementengebouw (bestaande uit 10 appartementen) en een vrijstaande woning te realiseren.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

In het plangebied wordt de bestemming voor het overgrote deel gewijzigd naar 'Wonen' met daarin drie bouwvlakken. De woningen (hoofdgebouwen) dienen te worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken. De kaprichting van de nieuwe vrijstaande woning aan de voorzijde dient haaks op de weg (Lage Giessen) te worden georiënteerd. Per bouwvlak is met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximaal toegestane aantal wooneenheden vastgelegd. Verder is per bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximaal toegestane bouw- en goothoogte vastgelegd. Wat betreft de bouw- en goothoogte is aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving (o.a. het woon-zorgcomplex De Zes Molens).

Het nieuwe appartementengebouw voldoet aan de eisen voor levensloopbestendig wonen. De appartementen zijn geschikt (of kan zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het perceel Lage Giessen 7/7a heeft in de bestaande situatie één in- en uitrit op de Lage Giessen. Deze in- en uitrit zal in de nieuwe situatie dienen als ontsluiting voor de appartementen en de bestaande woning Lage Giessen 7. De nieuwe vrijstaande woning aan de voorzijde van het plangebied krijgt een eigen in- en uitrit op de Lage Giessen.

### Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel - in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

### Parkeerbehoefte

In tabel 1 is de parkeerbehoefte van dit plan uiteengezet.

| <b>Tabel 1: Parkeerbehoefte</b> |                                     |                              |                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Categorie</b>                | <b>Parkeernorm<br/>(per woning)</b> | <b>Aantal<br/>(woningen)</b> | <b>Totaal<br/>parkeerplaatsen</b> |
| Koop, appartement, midden       | 1,9                                 | 13                           | 22,8 parkeerplaatsen              |
| Koop, vrijstaand                | 2,3                                 | 2*                           | 4,6 parkeerplaatsen               |
| <b>Totaal:</b>                  |                                     |                              | <b>28 parkeerplaatsen**</b>       |

\* In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de bestaande woning Lage Giessen 7 Hoornaar meegeteld.

\*\* Parkeerbehoefte wordt volgens de richtlijnen naar boven afgerond (Bron: 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020').

### Parkeeroplossing

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Binnen het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 5). Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals gesteld in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

## **Verkeer**

Om er zeker van te zijn dat de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan op een goede wijze kan worden afgewikkeld is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens uitvoerig aandacht besteed aan het aspect verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van dit plan is gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 381.

### Verkeersgeneratie

In de verkeersberekening is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer, de stedelijkheidsgraad “niet stedelijk” en gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. De nieuwe woningen kunnen worden geschaard in de categorie ‘koop, huis, vrijstaand’ en ‘koop, appartement, midden’.

De CROW publicatie 381 (2018) stelt, in de ‘rest bebouwde kom’ van een ‘niet stedelijk gebied’ voor de categorie ‘koop, huis, vrijstaand’ een gemiddelde norm van 8,2 motorvoertuigen per woning per weekdagetmaal.

De CROW publicatie 381 (2018) stelt, in de ‘rest bebouwde kom’ van een ‘niet stedelijk gebied’ voor de categorie ‘koop, appartement, midden’ een gemiddelde norm van 6 motorvoertuigen per woning per weekdagetmaal.

Het plan resulteert in een verkeersgeneratie van 87 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Een dergelijke intensiteit zal niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersafwikkeling. Het aantal ontmoetingen tussen auto's bij een dergelijke intensiteit is zeer gering.

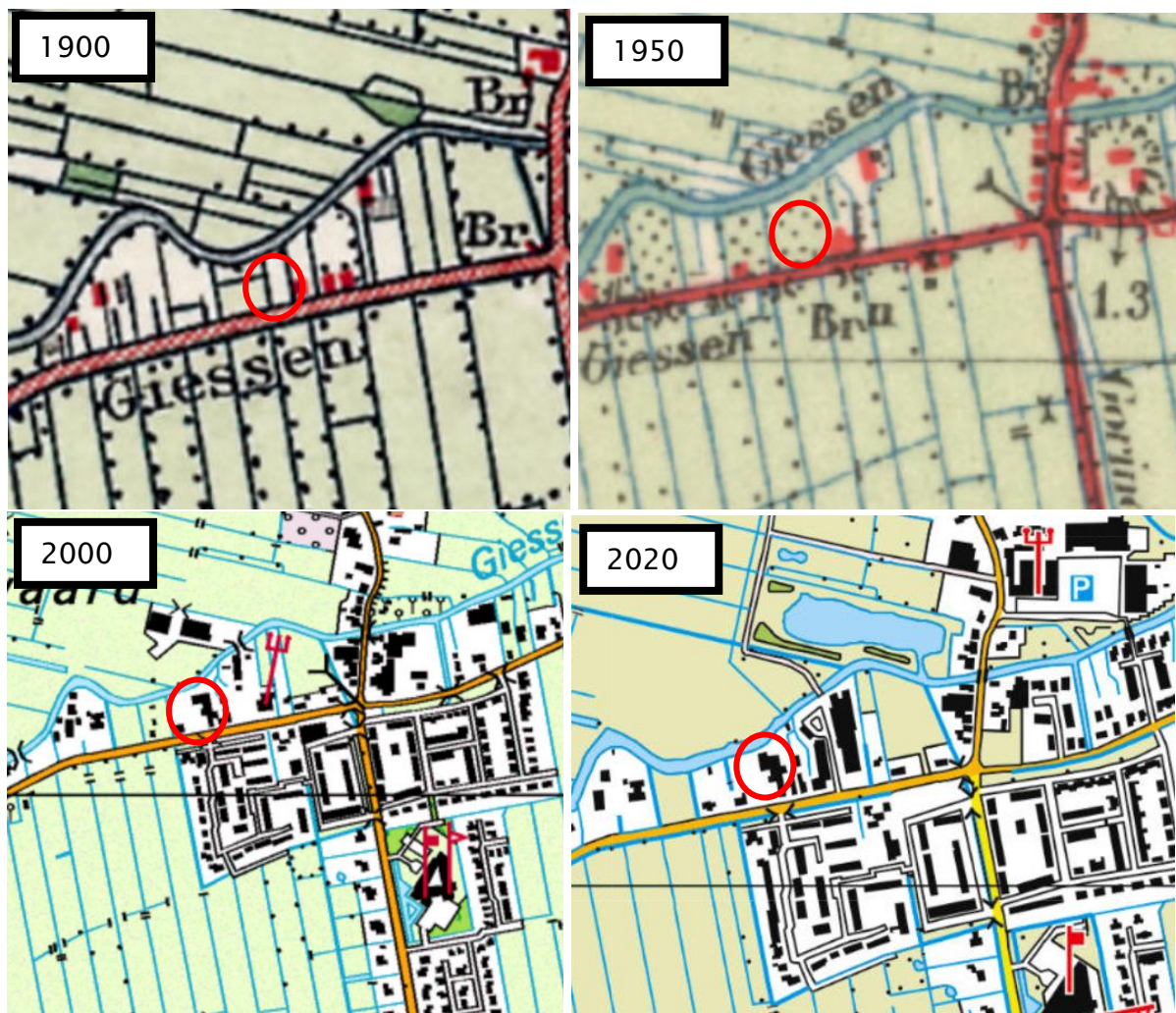
Daarbij dient opgemerkt te worden dat er tot voor kort een aannemersbedrijf en andere bedrijvigheid waren gevestigd. Middels dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. De verkeersgeneratie als gevolg van dit plan is daarmee per saldo lager, waardoor het niet aannemelijk is dat het plan zal leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersafwikkeling en -veiligheid.

### 2.2.3 Beeldkwaliteit

Om te komen tot een stedenbouwkundig passende inpassing van de woningen in de omgeving is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd (stappen van het 'Molenwaards Kookboek' zijn doorlopen).

#### Geschiedenis

Het plangebied is gelegen langs de Lage Giessen. Deze weg is in 1900 reeds zichtbaar. Er is op dat moment nog weinig tot geen bebouwing aanwezig. Dit verandert nauwelijks tot niet in 1950. Vanaf 2000 zijn grotere veranderingen zichtbaar. De bebouwing rondom het kruispunt Hoornaar is fors toegenomen.



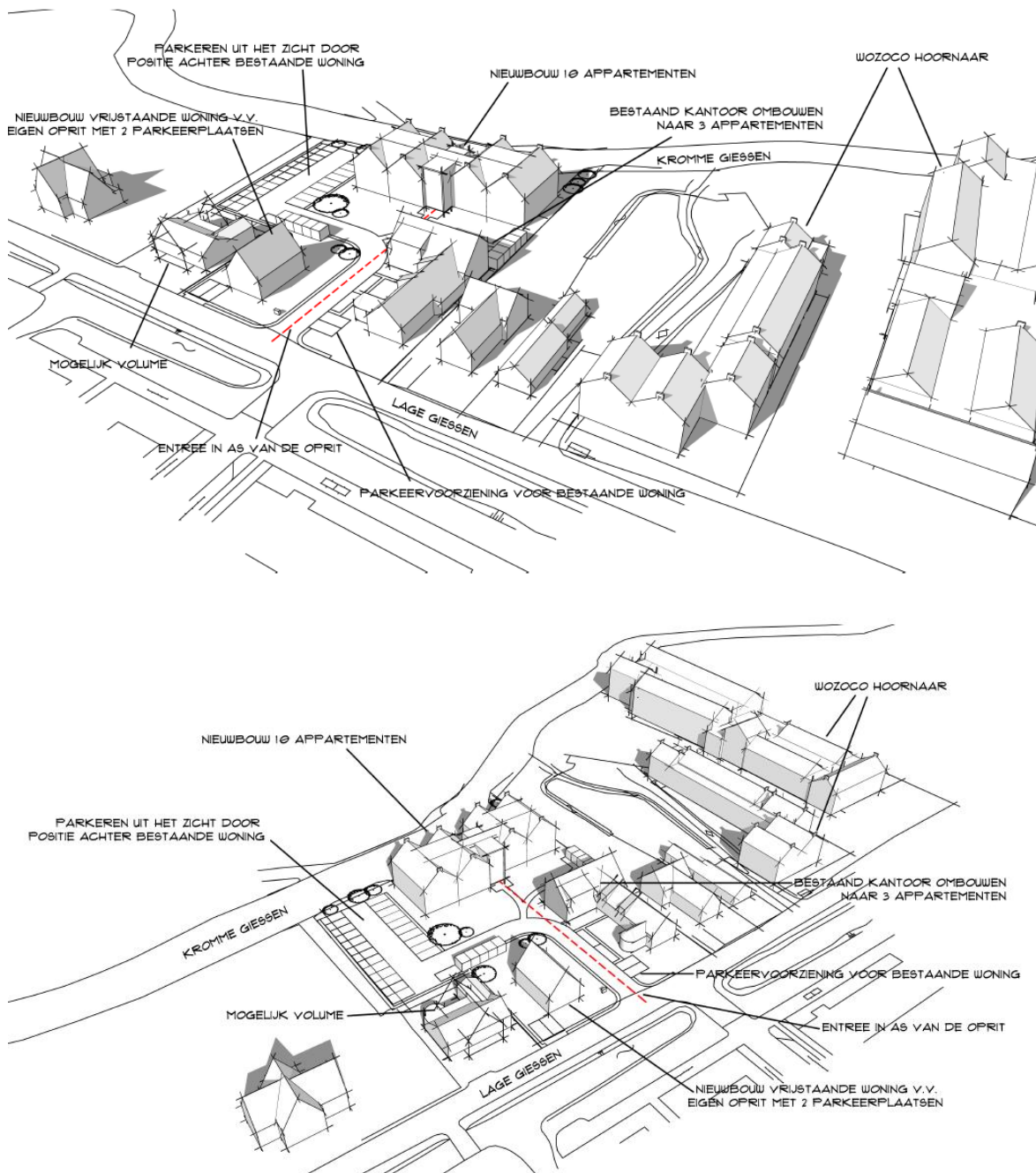
Afbeelding 6: Geschiedenis in beeld

#### Kenmerken plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de westrand van de kern Hoornaar. Het plangebied betreft een bedrijfslocatie langs de Lage Giessen ten westen het centrum van Hoornaar. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een verdichting van de bebouwing. Het plangebied is gelegen in historische lintbebouwing langs de Lage Giessen. Langs de Lage Giessen ziet men een verdichting aan bebouwing. De lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch

waardevolle (woon) boerderijen en vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen. De bebouwing langs de Lage Giessen, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het landschap

Van der Padt & Partners Architecten hebben de bebouwingstructuren en de architectonische kernmerken van de bestaande bebouwing in het gebied in beeld gebracht (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7: Plan i.r.t. bestaande bebouwingsstructuren

### Stedenbouwkundige opzet

Op basis van de omgevingsanalyse is door Van der Padt & Partners Architecten een stedenbouwkundige opzet uitgewerkt. De bestaande woning Lage Giessen 7 blijft ongewijzigd. De verbouw van het voormalige kantoorpand tot appartementen betreft behoudens het plaatsen van raampartijen uitsluitend een inpanidige verbouwing.

Wat betreft de vormgeving van het appartementengebouw is wat betreft de bouwmassa aansluiting gezocht bij het woon-zorgcomplex De Zes Molens. De nieuwe woning aan de voorzijde zal bestaan uit één bouwlaag met een kap (max. goothoogte van 4 meter). De kaprichting van de nieuwe vrijstaande woning aan de voorzijde dient haaks op de weg (Lage Giessen) te worden georiënteerd.

Wat betreft de bouwstijl, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van deze woning wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving (landelijke uitstraling). De woningen worden op voldoende afstand van elkaar gerealiseerd, waarmee voldoende 'lucht' in het plangebied wordt gerealiseerd en een geleidelijke overgang wordt gecreëerd van de dichte bebouwing in de kern naar het open karakter van het bebouwingslint langs de Lage Giessen buiten de kern Hoornaar. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen erfbeplanting. De percelen worden voorzien van groene erfafscheidingen. Het parkeren wordt groen ingepakt en aan het zicht onttrokken achter de bestaande woning.



Afbeelding 8: Stedenbouwkundige opzet

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

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

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Het plan is om de locatie Lage Giessen 7a te Hoornaar te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om het voormalige kantoorpand om te bouwen tot drie appartementen, een appartementengebouw (bestaande uit 10 appartementen) en een vrijstaande woning te realiseren (per saldo toevoeging van 14 woningen). Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

#### Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kern Hoornaar (binnen bestaand stedelijk gebied). Het plan sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Molenlanden (Woonvisie Molenlanden 2020-2024). In Hoornaar is er behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld. Het nieuwe appartementengebouw voldoet aan de eisen voor levensloopbestendig wonen. De appartementen zijn geschikt (of kan zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. Bij doorstroming komen er ruimere grondgebonden koopwoningen voor gezinnen beschikbaar. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren, starters en alleenstaanden. De appartementen in het voormalige kantoorpand worden huurappartementen welke geschikt zijn voor o.a. starters. De vrijstaande woning betreft een financiële drager van het plan en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Het plan voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Het woningbouwplan is regionaal afgestemd. De woningen zijn meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

#### **Stedelijke ontwikkelingen**

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

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



**Afbeelding 9: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)**

### **Ruimtelijke kwaliteit**

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied 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).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het plan is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Het plangebied, een bedrijfslocatie in de kern van Hoornaar, met een versteende en bedrijfsmatige uitstraling wordt herontwikkeld naar een hoogwaardig woongebied. Conform het vigerend bestemmingsplan is het toegestaan om ter plaatse een aannemersbedrijf en/of overige bedrijven tot milieucategorie 2.0 uit te oefenen. In relatie tot de omgeving (in de kern van Hoornaar), welke uitsluitend uit woningen bestaat, is

dit niet wenselijk. Middels dit plan wordt nieuwvestiging van bedrijven uitgesloten. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het plan voorziet in een passende invulling van deze bedrijfslocatie in de kern van Hoornaar. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en in de omgeving ingepast. De aanwezige kwaliteiten in de omgeving zijn meegenomen in de uitwerking van het plan.

#### *Kwaliteitskaart*

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Het plangebied is gelegen in het 'Veen(weide)landschap', 'Linten' en 'Stads- en dorpsranden',

#### *Veenweidegebied*

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

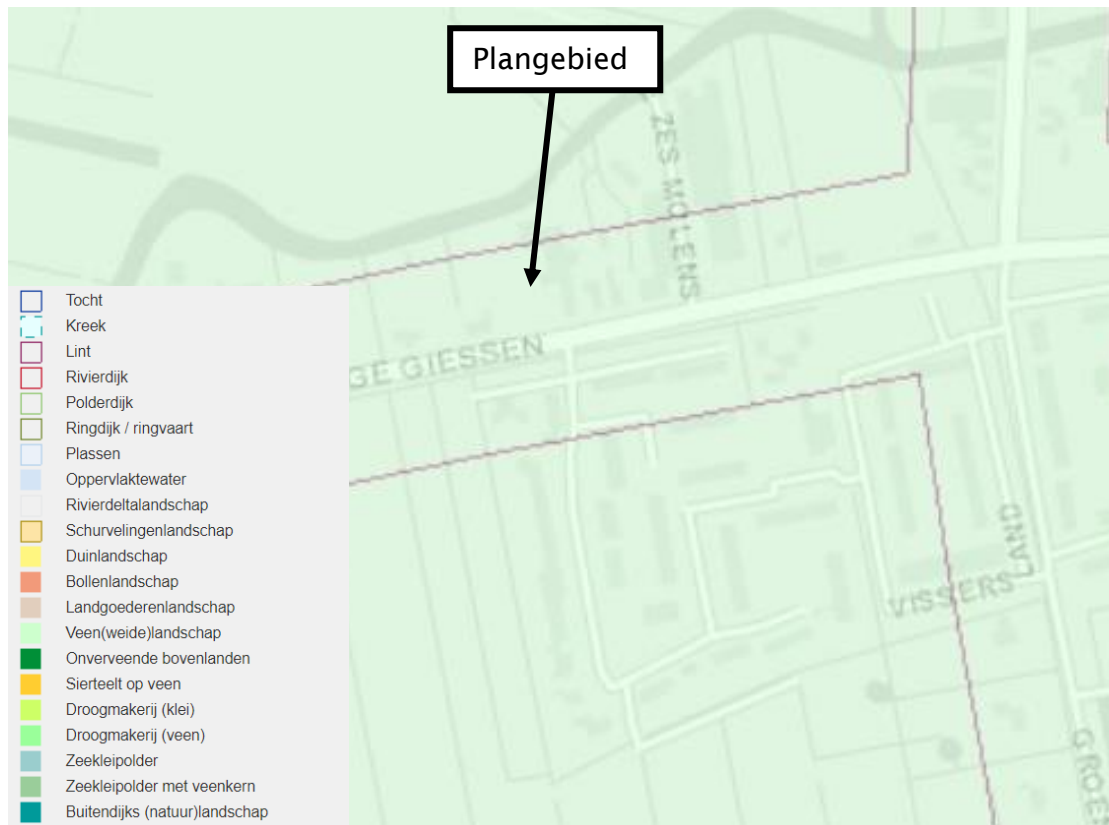
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

#### *Linten*

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;

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

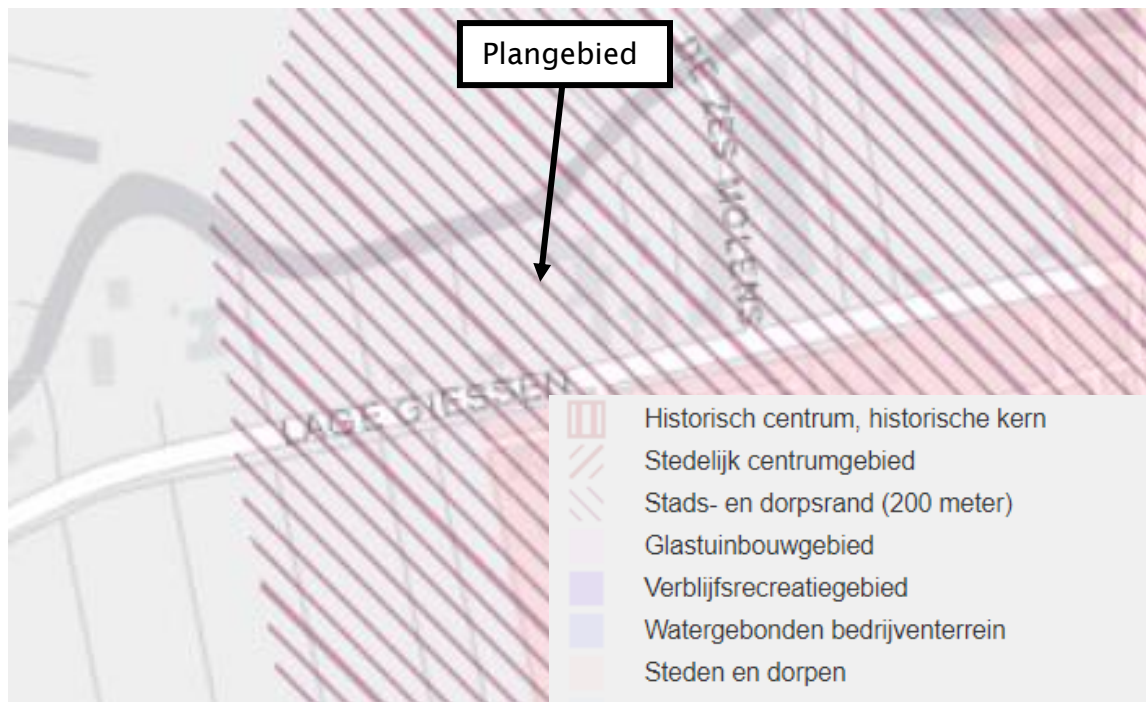


**Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de cultuur- en natuurlandschappen)**

### *Stads- en dorpsrand*

Voor de ontwikkelingen in de 'stads- en dorpsrand' heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

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



**Afbeelding 11: Kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)**

#### Gebiedsprofiel Alblasserwaard

Het plangebied is gesitueerd in het veenlint tussen de Lage Giessen en de Kromme Giessen.

#### *Ambities ingenieus watersysteem*

- Een beleefbaar waterstelsel; verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van het water.
- Het bewaken en herstellen van de continuïteit van landschappelijke structuurdragers als veenstromen, kanalen, boezems en vlieten door:
  - Bij aanpassingen te denken vanuit de gehele lijn. Voorkom incidenten die inbreuk doen op het dwarsprofiel van doorgaande waterlopen. Voorkomen moet worden dat de herkenbaarheid van de waterloop verstoord raakt.
- Oevers zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk. Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting dan wel privatisering van de oevers die direct aan het water grenzen.

#### *Ambities Veenlint*

- Behoud en versterk het karakter van het lint door bij ontwikkelingen uit te gaan van de karakteristieken: zie toelichting ambities "linten".
- Handhaaf het verschil tussen de ruimere, grillige en lommerrijke linten in de Vijfheerenlanden en de compacte, gestrekte en op het water georiënteerde variant in de Alblasserwaard.
- Zorg voor organische overgangen en contact met het achterliggende landschap: landschappelijke elementen, zoals sloten, heggen, bomen- en knotwilgenrijen tot aan het lint laten doorgaan.
- Garandeer transparantie binnen de linten door doorzichten en huisweides.

- Houd hoogteverschillen beleefbaar, in het bijzonder bij de donken (voormalige rivierduinen).
- Voorkom rijtjes van woningen, ieder gebouw is uniek.

Bij het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande bebouwingsstructuren en de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt. Wat betreft de vormgeving van het appartementengebouw is wat betreft de bouwmassa aansluiting gezocht bij het woon-zorgcomplex De Zes Molens. Wat betreft de bouwstijl, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van deze woning wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving (landelijke uitstraling). De woningen worden op voldoende afstand van elkaar gerealiseerd, waarmee voldoende 'lucht' in het plangebied wordt gerealiseerd. Het plan is om een vloeiende overgang te creëren van de westzijde van kern Hoornaar naar het buitengebied. Aan de noordzijde wordt een natuurlijke oever gecreëerd met een groene invulling, waarmee een harde dorpsrand wordt voorkomen. De woningen worden op een passende wijze ingepast en vormgegeven (passend in de identiteit van de omgeving). Het plangebied wordt groen ingericht met streekeigen erfbeplanting.

Tevens is bij het ontwerp van het plan zorgvuldig rekening gehouden met het kenmerkende dwarsprofiel van de rivier de Kromme Giessen. De rivier Kromme Giessen vormt een structuurdrager in het landschap. Kenmerkend voor de rivier is het kronkelige en natuurlijke verloop van de rivier. In het plan wordt het natuurlijke verloop van de rivier gecontinueerd. In combinatie met het toepassen van natuurlijke oevers is de herkenbaarheid van het dwarsprofiel van de Kromme Giessen, en daarmee de continuïteit van de Kromme Giessen als landschappelijke structuurdrager, gewaarborgd. Het plan sluit hiermee aan bij de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel Alblasserwaard.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

In paragraaf 6.2.2 en artikel 6.9 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

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

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

### *Inpassen*

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met het kenmerkende dwarsprofiel van de rivier de Kromme Giessen, de bestaande bebouwingsstructuren en de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

### *Gebiedsidentiteit*

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft een kleinschalig woningbouwplan in de kern Hoornaar. Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren. In het plan wordt het natuurlijke verloop van de Kromme Giessen gecontinueerd. In combinatie met het toepassen van natuurlijke oevers is

de herkenbaarheid van het dwarsprofiel van de Kromme Giessen, en daarmee de continuïteit van de Kromme Giessen als landschappelijke structuurdrager gewaarborgd. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

#### *Gebiedseigen*

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)**

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

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kern Hoornaar (binnen bestaand stedelijk gebied (BSD)). In Hoornaar is er behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld. Bij doorstroming komen er ruimere grondgebonden koopwoningen voor gezinnen beschikbaar. Het plan voorziet in een woningaanbod bestaande uit 13 appartementen en één vrijstaande woning in het lint aan de voorzijde van het plangebied.

De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren, starters en alleenstaanden. De appartementen in het voormalige kantoorpand worden huurappartementen welke geschikt zijn voor o.a. starters. De vrijstaande woning betreft een financiële drager van het plan en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het woningbouwplan is regionaal afgestemd. De woningen zijn meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan resulteert in een verbetering van het woon- en leefklimaat. Conform het vigerend bestemmingsplan is het toegestaan om ter plaatse een aannemersbedrijf en/of overige bedrijven tot milieucategorie 2.0 uit te oefenen. In relatie tot de omgeving (in de kern van Hoornaar), welke uitsluitend uit woningen bestaat, is dit niet wenselijk. Middels dit plan wordt nieuwvestiging van bedrijven uitgesloten. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het plan voorziet in een passende invulling van deze bedrijfslocatie in de kern van Hoornaar. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en in de omgeving ingepast. De aanwezige kwaliteiten in de omgeving zijn meegenomen in de uitwerking van het plan. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

#### 3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Hoornaar is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

In Hoornaar is er behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld. Bij doorstroming komen er ruimere grondgebonden koopwoningen voor gezinnen beschikbaar.

Het plan is om de locatie Lage Giessen 7a te Hoornaar te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bestaande bedrijfsloodsen te slopen, het voormalige kantoorpand om te bouwen tot drie appartementen en een appartementengebouw (bestaande uit 10 appartementen) en een vrijstaande woning te realiseren.

De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren, starters en alleenstaanden. De appartementen in het voormalige kantoorpand worden huurappartementen welke geschikt zijn voor o.a. starters. De vrijstaande woning betreft een financiële drager van het plan en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

Het woningbouwplan is regionaal afgestemd. De woningen zijn meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

1. Waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en -kwaliteiten en versterken identiteit);
2. Op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.
6. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

Het plan sluit aan bij de relevante omgevingskwaliteiten van de Omgevingsvisie. Bij het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt en de kern Hoornaar.

De woningen worden op een passende wijze ingepast en vormgegeven (passend in de identiteit van de omgeving). Het plan voorziet in een passende invulling van een bedrijfslocatie in de kern van Hoornaar. Het plangebied is omringd door woningen. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik en het plan sluit aan op de huidige en toekomstige vraag. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

### 3.4.2 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 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.

Het plan is om de locatie Lage Giessen 7a te Hoornaar te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bestaande bedrijfsloodsen te slopen, het voormalige kantoorpand om te bouwen tot drie appartementen en een appartementengebouw (bestaande uit 10 appartementen) en een vrijstaande woning te realiseren.

De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren, starters en alleenstaanden. De appartementen in het voormalige kantoorpand worden huurappartementen welke geschikt zijn voor o.a. starters. De vrijstaande woning betreft een financiële drager van het plan en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

Het nieuwe appartementengebouw voldoet aan de eisen voor levensloopbestendig wonen. De appartementen zijn geschikt (of kan zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Het plan past zowel kwantitatief als kwalitatief in de Woonvisie Molenlanden 2020-2024. Het woningbouwplan is regionaal afgestemd. De woningen zijn meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

### 3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het woningbouwplan is regionaal afgestemd. De woningen zijn meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. wegbestemmen bedrijfslocatie in de kern van Hoornaar).
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

#### Beleidskader

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

#### Onderzoek

De activiteit, het realiseren woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit 14 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

#### Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om 13 appartementen en een vrijstaande woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Middels dit plan wordt nieuwvestiging van bedrijven uitgesloten.

#### Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied 7 Diefdijk-Zuid'. Op een afstand van circa 1 km ligt het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied.

#### Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

#### Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

## 4.2 Watertoets

### Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

### Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

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

### Waterschapsbeleid

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: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; 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. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

## **Onderzoek**

### Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,46 meter NAP en een winterpeil van -1,56 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

### Watergangen

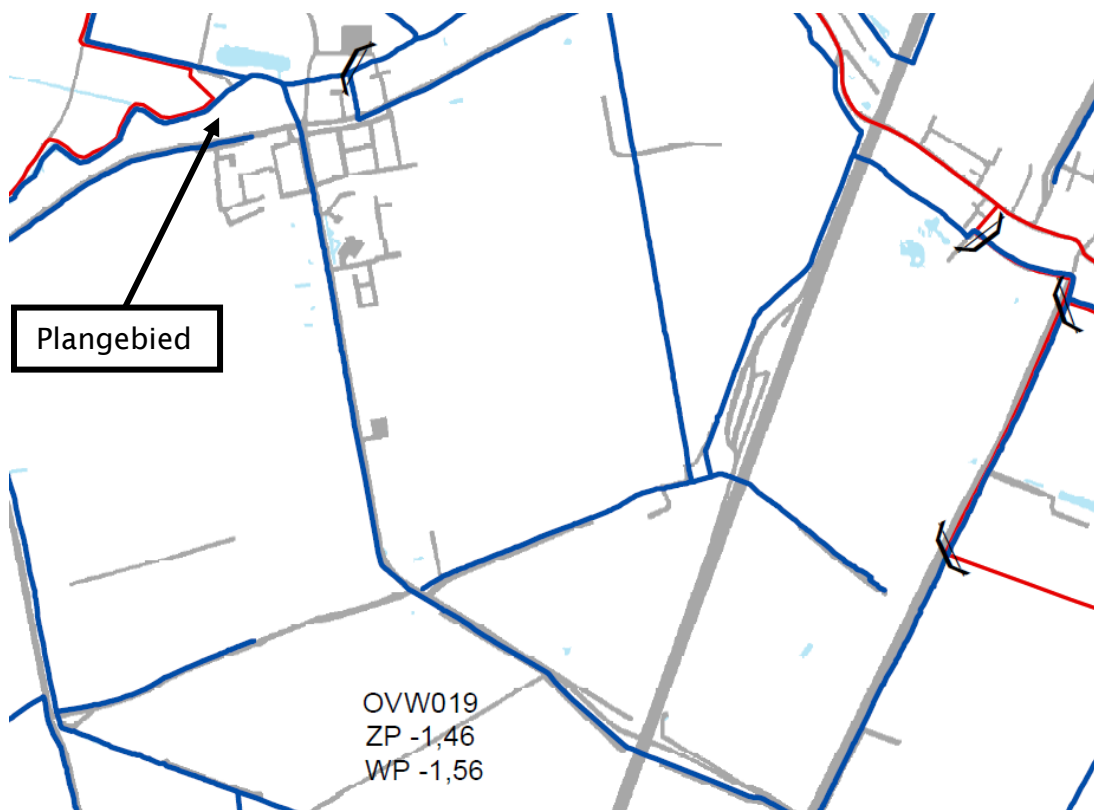
In de omgeving van het plangebied zijn twee A-watergangen (000809 en 00080) en twee C-watergangen (047952 en 048198) gelegen. Voor de A-watergang en de Kromme Giessen geldt een beschermingszone van 5 en 1 meter.

De bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang aan de noordzijde van het plangebied (de Kromme Giessen), waardoor het aanvragen van een watervergunning noodzakelijk is.

Tevens voorziet dit plan in extra waterberging. Aan de noordzijde van het plangebied wordt ca. 65 m<sup>2</sup> extra water gegraven (de Kromme Giessen wordt verbreed). Voor het verbreden van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger wateren



Afbeelding 13: Peilgebiedenkaart

## Waterberging en -compensatie

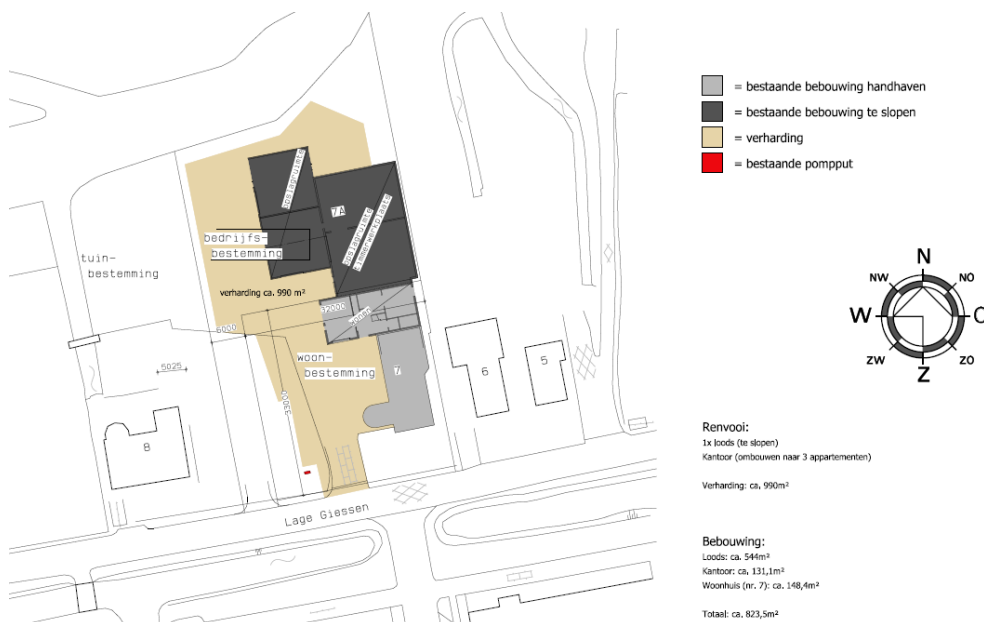
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. Binnen de bebouwde kom geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

| <b>Tabel 2: Verhardingsbalans</b>                                                      |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                                              | <b>Oppervlakte</b>               |
| Bestaande woning + kantoorpand                                                         | 290 m <sup>2</sup>               |
| Bedrijfsloodsen                                                                        | 546 m <sup>2</sup>               |
| Overige erfverharding                                                                  | 1196 m <sup>2</sup>              |
| <b>Totaal bestaande situatie</b>                                                       | <b>2.032 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Nieuwe situatie</b>                                                                 |                                  |
| Bestaande woning + appartementen in kantoorpand                                        | 290 m <sup>2</sup>               |
| Erfverharding bij bestaande appartementen in kantoorpand (70% van 192 m <sup>2</sup> ) | 134 m <sup>2</sup>               |
| Nieuwe vrijstaande woning                                                              | 83 m <sup>2</sup>                |
| Erfverharding nieuwe vrijstaande woning (70% van 485 m <sup>2</sup> )                  | 340 m <sup>2</sup>               |
| Nieuwe appartementengebouw (incl. steigers)                                            | 590 m <sup>2</sup>               |
| Bergingen appartementen                                                                | 64 m <sup>2</sup>                |
| Wegen en paden                                                                         | 538 m <sup>2</sup>               |
| Parkeerterrein (halfverharding/grastegels, 50% van 330 m <sup>2</sup> )                | 165 m <sup>2</sup>               |
| <b>Totaal nieuwe situatie</b>                                                          | <b>2.204 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Verschil</b>                                                                        | <b>Toename 172 m<sup>2</sup></b> |

Het plan resulteert in een toename aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

De benodigde watercompensatie bedraagt  $172 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 7,50 \text{ m}^3$ . Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 38 m<sup>2</sup>. Aan de noordzijde van het plangebied wordt ca. 65 m<sup>2</sup> extra water gegraven (de Kromme Giessen wordt verbreed). De verbreding van de Kromme Giessen is op de verbeelding van het bestemmingsplan

bestemd als 'Water'. Voor het verbreden van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



**Afbeelding 14: Bestaande situatie**



**Afbeelding 15: Nieuwe situatie**

### Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten

op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

#### Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Het plan is om de tuinen groen in te richten, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem.

#### Vuilwaterafvoer

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Op het perceel is een pompput aanwezig waarop de nieuwe woningen kunnen worden aangesloten. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

#### **Waterkering**

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

#### **Natuurwaarden**

De Kromme Giessen is een KRW-waterlichaam die ter hoogte van dit perceel is beschoeid. In de nieuwe situatie gaat wat betreft de ecologische waarde van het KRW-waterlichaam niets verloren. Om vanuit ecologisch oogpunt een meerwaarde te creëren voor het waterlichaam, wordt aan de noordzijde een natuurlijke oever gecreëerd met een groene invulling. Er is daarmee sprake van een natuurvriendelijke oever met ruimte voor ecologische ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

## 4.3 Geluid

### Beleidskader

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

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

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

### *Cumulatie geluidsbronnen*

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

### Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ter plaatse van de zuidgevel van de vrijstaande woning W1 ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en op alle appartementen lager is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh.

- Woning W1 beschikt ter plaatse van de zijgevels en achtergevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte en de appartementen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimten zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.
- Door het treffen van eventueel benodigde aanvullende gevelmaatregelen voor woning W1 waarmee het binnenniveau in de woning gewaarborgd wordt is er ten aanzien van wegverkeerslawaaï sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning en voor alle appartementen.

### **Conclusie**

Het aspect geluid staat de realisatie van het bouwplan niet in de weg. Voor de nieuwe woningen hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

| Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit |                               |                                                 |                    |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Stof                                 | Toetsing van                  | Grenswaarde                                     | Geldig             |
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )   | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |
| Fijnstof (PM <sup>10</sup> )         | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 11 juni 2011 |
|                                      | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup> | Vanaf 11 juni 2011 |
| Fijnstof (PM <sup>2,5</sup> )        | Jaargemiddelde concentratie   | 25 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 16,8 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 18,1 µg PM<sup>10</sup>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 11,2 µg PM<sup>2,5</sup>/m<sup>3</sup>.

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

### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;
- 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.

**Conclusie**

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

## 4.5 Bedrijven- en milieuhinder

### Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

**Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)**

| Milieucategorie | Rustige woonwijk | Gemengd gebied |
|-----------------|------------------|----------------|
| 1               | 10 m             | 0 m            |
| 2               | 30 m             | 10 m           |
| 3.1             | 50 m             | 30 m           |
| 3.2             | 100 m            | 50 m           |
| 4.1             | 200 m            | 100 m          |
| 4.2             | 300 m            | 200 m          |
| 5.1             | 500 m            | 300 m          |
| 5.2             | 700 m            | 500 m          |
| 5.3             | 1.000 m          | 700 m          |
| 6               | 1.500 m          | 1.000 m        |

### Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen in de kern van Hoornaar. Het plangebied is omringt door woningen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

Het plan resulteert in een verbetering van het woon- en leefklimaat. Conform het vigerend bestemmingsplan ‘Dorpskern Hoornaar’ is het toegestaan om ter plaatse een aannemersbedrijf en/of overige bedrijven tot milieucategorie 2.0 uit te oefenen. In relatie tot de omgeving (in de kern van Hoornaar), welke uitsluitend uit woningen bestaat, is dit niet wenselijk. Middels dit plan wordt nieuwvestiging van bedrijven uitgesloten. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

### Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

## 4.6 Externe veiligheid

### Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR  $10^{-6}$  per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

### Onderzoek

#### Stationaire risicobronnen

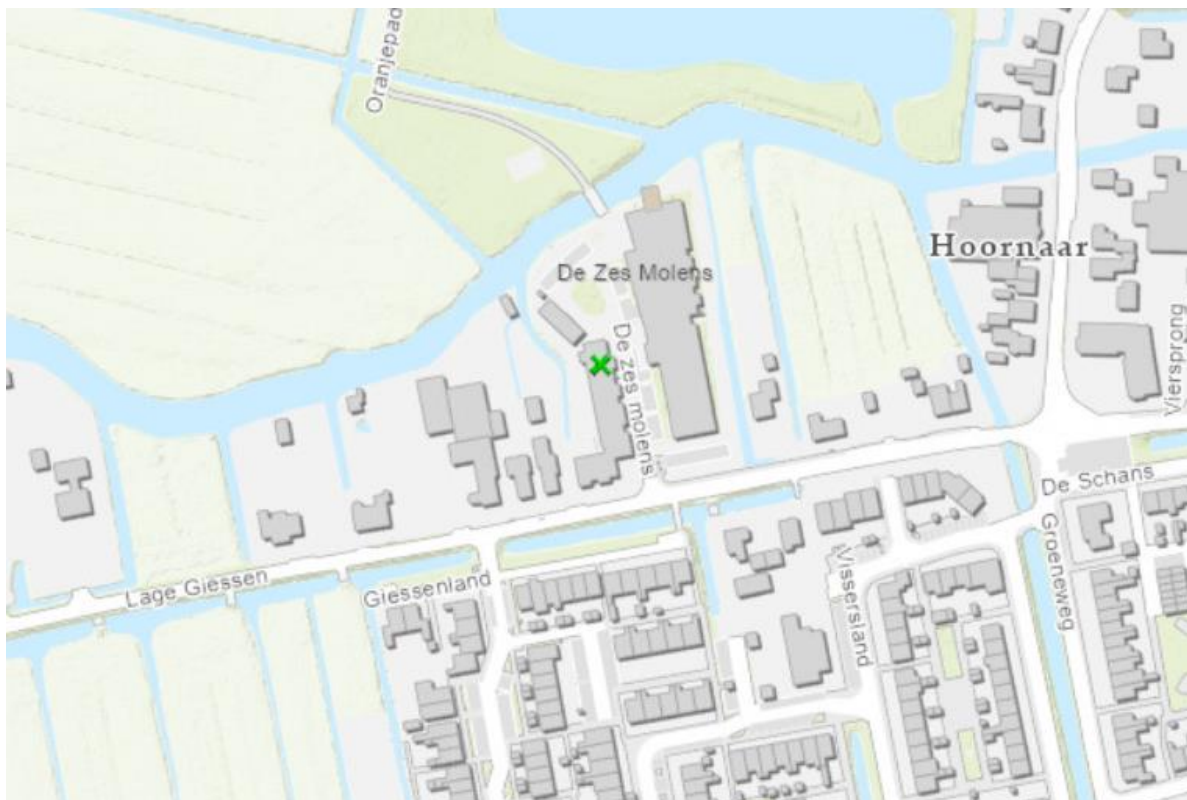
Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

#### Buisleidingen

Binnen en in de directe omgeving daarvan komen geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen voor.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg of water plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.



**Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart**

### **Conclusie**

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

## 4.7 Kabels en leidingen

### **Beleidskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### **Onderzoek**

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het kader van de omgevingsvergunning zal een Klic-melding worden gedaan.

## 4.8 Ecologie

### Beleidskader

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

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is op beide locaties door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

#### Te treffen maatregelen

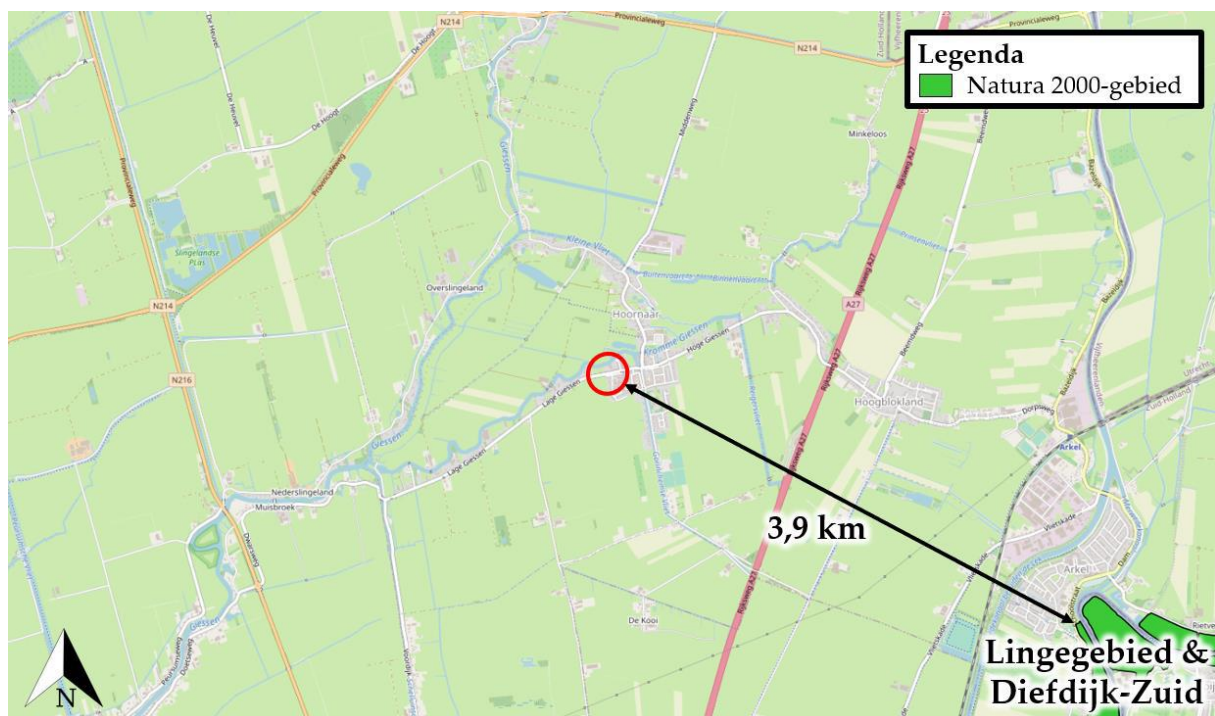
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan

puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

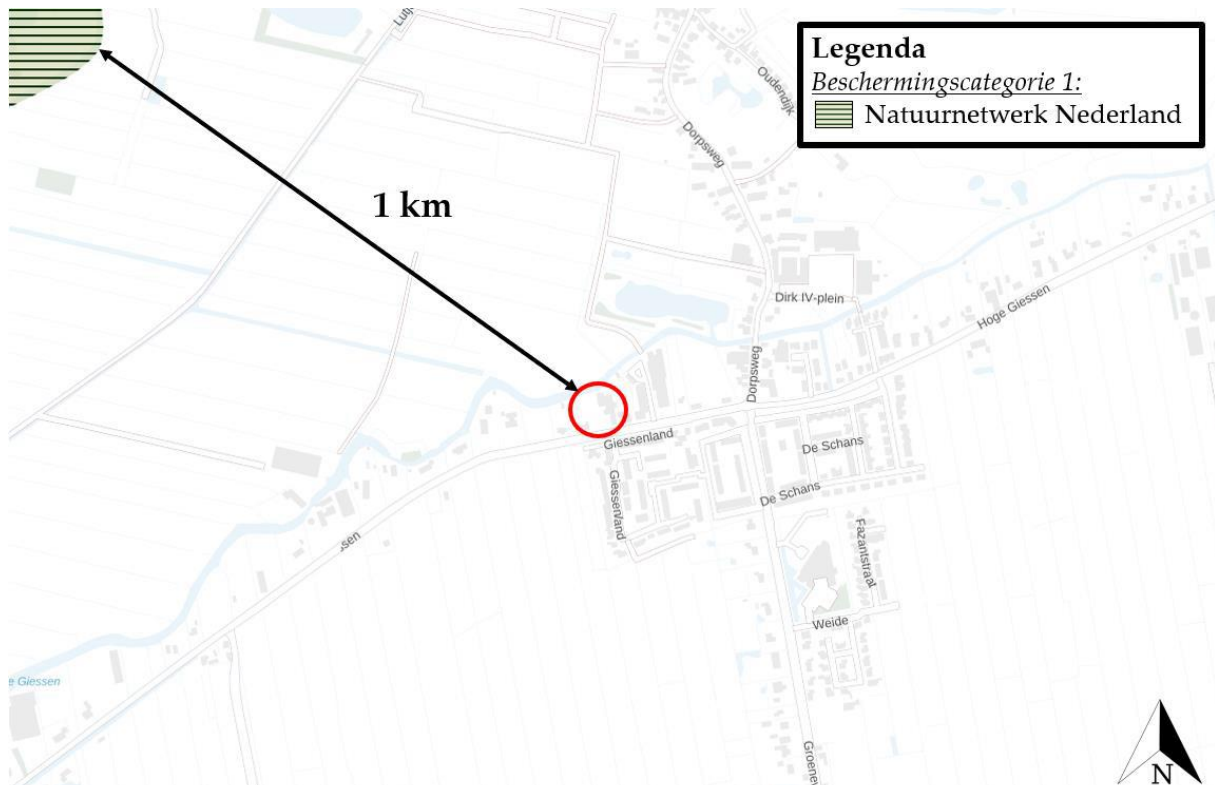
- De kapwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid'. Op een afstand van circa 1 km ligt het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied (beschermingscategorie 1).



Afbeelding 18: Afstand plangebied tot Natura 2000 gebieden



**Afbeelding 19: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland**

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

## 4.9 Stikstofdepositie

### **Beleidskader**

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

### **Onderzoek**

Voor het plan is voor de bouw- en gebruiksfase een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens beide fases niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

### **Conclusie**

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

## 4.10 Bodem

### Beleidskader

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

### Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Linge Milieu b.v. een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

#### Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Lage Giessen worden geen tussenwaarden overschreden. De grond is met één uitzondering indicatief AW- of wonen-kwaliteit. De uitzondering is de zandige bovengrond van drie boringen in de oprit. Deze grond is indicatief industrie op basis van zink. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar verhoogd in de bovengrond. De gehalten liggen echter onder de achtergrondwaarde. Van de PFAS-componenten is PFOA boven de achtergrond- waarde verhoogd. Op basis van de PFAS is de bovengrond van het terrein wonen-kwaliteit.

#### Asbest

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in de grond van het terrein.

#### Tank, olie

Olie is zowel zintuiglijk als analytisch niet aantoonbaar in de grond en het grondwater op de locatie van de voormalige bovengrondse tank. De tank en het gebruik er van heeft dus geen bodemverontreiniging veroorzaakt.

#### Grondwater

Voor barium wordt in het grondwater als enige de streefwaarde overschreden. Dit metaal is landelijk verhoogd zijn, niet specifiek voor de locatie zelf.

#### Conclusie, aanbevelingen

De licht verontreinigde grond is geen risico voor de volksgezondheid. De kwaliteit van de grond past binnen de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Lage Giessen. De lichte verontreiniging in grond en grondwater heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek.

### Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

## 4.11 Archeologie

### Beleidskader

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

### Beleidsnota Archeologie

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

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

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

### Onderzoek

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven indien zoals voorgenomen het plangebied voorafgaande aan de herinrichting eerst wordt opgehoogd. Met deze ophoging van circa 0,5 m wordt het kansrijke archeologische niveau, de top van het rivierduin, afdoende beschermd voor de benodigde funderingen en kabels en leidingen voor de bouw van de geplande appartementen en de woning. In dat geval wordt het kansrijke archeologische niveau alleen bedreigt door het plaatsen van heipalen.

Indien de appartementen of de woning alsnog onderkelderd worden dan wordt het archeologische niveau wel degelijk bedreigt en dient vervolg van het archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Een logische vervolgstap is in dat geval een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) naar archeologische resten in de top van het

bedreigde deel van het rivierduin. Een dergelijk onderzoek dient uitgevoerd te worden op basis van een door de gemeente geaccordeerd Programma van Eisen (PvE).

**Conclusie**

Het plangebied wordt met circa 0,5 m opgehoogd. De appartementen en de woning worden niet onderkelderd. Het plan ondervindt daarmee wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1, 2 en 4' overgenomen in dit bestemmingsplan.

## 4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

### Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en conform de BENG-norm. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

### Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Dit plan voorziet in een half verhard parkeerterrein en voldoende groen, waardoor hemelwater goed kan infiltreren in de bodem. Het plangebied wordt groen ingericht met mogelijkheden voor hemelwateropvang.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe woningen wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO<sub>2</sub> en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' bestaat uit drie delen, de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). De regels van het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 7a' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.3 Bestemmingen

#### **Tuin**

Langs de Lage Giessen en de voortuin van de vrijstaande woning aan de Lage Giessen behoudt de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

#### **Wonen**

In het plangebied wordt de bestemming voor het overgrote deel gewijzigd naar 'Wonen' met daarin drie bouwvlakken. De woningen (hoofdgebouwen) dienen te worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken. Middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is vastgelegd dat de kaprichting van de nieuwe vrijstaande woning aan de voorzijde haaks op de weg (Lage Giessen) dient te worden georiënteerd. Per bouwvlak is met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximaal toegestane aantal wooneenheden vastgelegd. Verder is per bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximaal toegestane bouw- en goothoogte vastgelegd. Wat betreft de bouw- en goothoogte is aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving (o.a. het woon-zorgcomplex De Zes Molens).

Het nieuwe appartementengebouw voldoet aan de eisen voor levensloopbestendig wonen. De appartementen zijn geschikt (of kan zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

#### **Water**

De Kromme Giessen (incl. de te realiseren waterberging) aan de noordzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Water'.

#### **Waarde – Archeologie – 1, 2 & 4**

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1, 2 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem op het westelijk deel van het plangebied.

### **5.4 Aanduidingen**

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.