

Toelichting

Bestemmingsplan 'Doetseweg 26 Giessenburg –
Bergstoep 26 Streefkerk'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Doetseweg 26 Giessenburg – Bergstoep 26 Streefkerk'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPdoetseweg26GSB-ON01

Planstatus

Datum:
20-09-2022

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	9
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	10
1.6	Communicatie	10
1.7	Realisatie	10
1.8	Leeswijzer.....	11
2	Planbeschrijving	12
2.1	Bestaande situatie.....	12
2.2	Nieuwe situatie	15
3	Verantwoording beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid.....	24
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	31
3.5	Conclusie.....	36
4	Verantwoording sectorale aspecten	37
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	37
4.2	Watertoets	39
4.3	Geluid.....	47
4.4	Luchtkwaliteit	48
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	50
4.6	Externe veiligheid	52
4.7	Kabels en leidingen.....	55
4.8	Ecologie.....	56
4.9	Bodem	58
4.10	Archeologie	60
4.11	Duurzaamheid	64
5	Juridische planbeschrijving	65
5.1	Inleiding	65
5.2	Systematiek van de regels	65
5.3	Bestemmingen	65
5.4	Aanduidingen	66



Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan Doetseweg 26	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	21318-01	07-09-2020
2	Landschappelijk inpassingsplan Bergstoep 26	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	21399-01	11-06-2020
3	Digitale watertoets Doetseweg 26	Waterschap Rivierenland	20200729-9-23936	29-07-2020
4	Digitale watertoets Bergstoep 26	Waterschap Rivierenland	20200729-9-23937	29-07-2020
5	Akoestisch onderzoek Doetseweg 26	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1586	30-07-2020
6	Ecologische quickscan Doetseweg 26	Blom Ecologie	BE/2020/444/r	19-06-2020
7	Ecologische quickscan Bergstoep 26	Blom Ecologie	BE/2020/443/r	17-06-2020
8	Verkennd bodemonderzoek Doetseweg 26	Bakker Milieuadviezen	BM/2687-2020	07-2020
9	Verkennd archeologisch onderzoek Doetseweg 26	ADC ArcheoProjecten	5201	10-01-2022
10	Nota Inspraak en overleg	Gemeente Molenlanden	-	13-12-2021
11	Nota Zienswijze	Gemeente Molenlanden	-	07-2022



1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Bergstoep 26 te Streefkerk is een voormalige intensieve varkenshouderij met bijbehorende bebouwing gelegen. Sinds enkele jaren heeft het agrarische bedrijf de volwaardige bedrijfsactiviteiten beëindigd en vinden er enkel nog hobbymatige agrarische activiteiten plaats. Hierdoor is de grote varkensschuur op het perceel leeg komen te staan en is men voornemens deze te saneren om verpaupering te voorkomen. Om de sanering van de schuur te kunnen bekostigen is men opzoek gegaan een locatie om de sloopmeters als 'bouwrecht' in te zetten ten behoeve van een burgerwoning, ruimte voor ruimte (compensatie).

Een locatie is gevonden aan de Doetseweg 26 te Giessenburg. Hier is een voormalige moestuin gelegen. De activiteiten op deze locatie zijn tevens niet meer als volwaardig te beschouwen. De initiatiefnemers zijn voornemens middels het 'bouwrecht' van de Bergstoep een burgerwoning te realiseren en in te passen op deze locatie. Door beide locaties middels het bouwrecht te combineren kan op beide locaties een toekomstbestendige situatie worden gecreëerd. Waarmee verdere leegstand en verpaupering door het beëindigen / afnemen van de activiteiten ter plaatse van de locaties wordt voorkomen. Daarbij tevens een agrarische intensive veehouderij bestemming aan het cultuurhistorisch lint wordt verwijderd. Beide partijen van de locaties zijn onlangs tot overeenstemming gekomen betreffende de overdracht en het inzetten van het bouwrecht.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen op beide locaties. Het perceel aan de Doetseweg 26 te Giessenburg betreft de enkelbestemming 'recreatie', waarop het realiseren van een woning niet is toegestaan. Het perceel aan de Bergstoep 26 te Streefkerk betreft de enkelbestemming 'agrarisch' welke moet worden omgezet t.b.v. wonen (met hobbymatige agrarische activiteiten) om de bedrijfsbeëindiging bestemmingsplan technisch vast te leggen.

Voor het plan is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording heeft de gemeente Molenlanden aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee plangebieden. Het perceel Doetseweg 26 te Giessenburg en het perceel Bergstoep 26 te Streefkerk, beide binnen de gemeente Molenlanden.

Doetseweg 26 Giessenburg

Het plangebied aan de Doetseweg 26 te Giessenbrug staat kadastraal bekend als GSB00 – G – 1491. Het perceel wordt in het noordwesten begrensd door de openbare weg met daarachter de rivier de Giessen en in het zuidoosten de polder. De naburige percelen betreffen woonpercelen met een burgerwoning.



Bergstoep 26 Streefkerk

Het plangebied aan de Bergstoep 26 te Streefkerk is een deel van het kadastrale perceel SKK00 – F – 280. Het perceel is aan de noordwestzijde gelegen aan de dijk langs de rivier de Lek, aan de zuidoostzijde is de polder gelegen. Ten oosten is de Veerweg gelegen en ten westen een burgerwoning.



Afbeelding 1: Plangebied Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 2: Plangebied Bergstoep 26 Giessenburg

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Middels het plan is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt een agrarische intensieve veehouderij uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt er voorzien in de concrete woningbehoefte. Het plan voorziet in de sloop van een voormalige verouderde varkensschuur aan de Bergstoep 26 te Streefkerk, waarmee ter compensatie een bouwrecht wordt verworven. Dit bouwrecht wordt ingezet voor een burgerwoning aan de Doetseweg 26 te Giessenburg. Aan de Bergstoep wordt er meer openheid en landschappelijk doorzicht gecreëerd en aan de Doetseweg wordt de burgerwoning op een verantwoorde wijze landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in het cultuurhistorische lint middels de richtlijnen in het Molenwaards Kookboek. Aan de Bergstoep wordt leegstand en verdere verpaupering voorkomen, én is het door het wegnemen van de agrarische bedrijfsbestemming niet meer mogelijk een volwaardig intensief grondgebonden bedrijf te vestigen op deze locatie. Het onderhavige plan is met dit alles een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Doetseweg 26 Giessenburg

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied Doetseweg 26 Giessenburg valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', welke is vastgesteld op 11 maart 2015. Het plangebied betreft hierin de enkelbestemming:

- Recreatie;

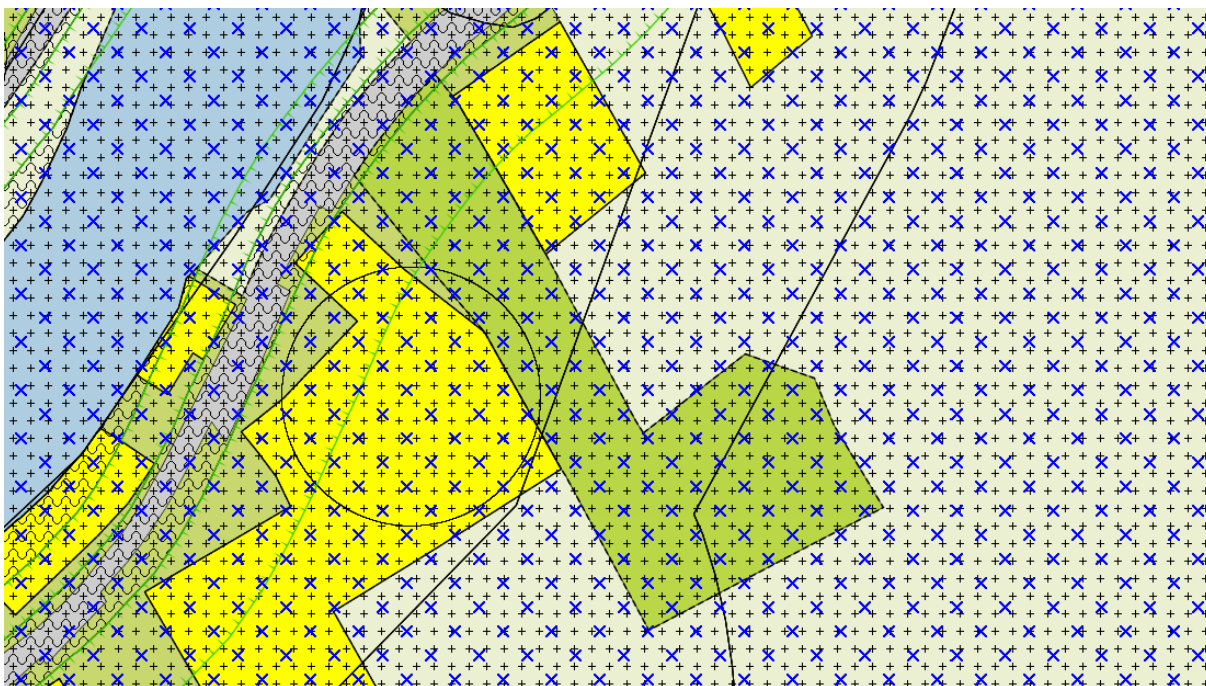
De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8;

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding: volkstuin;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk.





Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Giessenlanden'

Bergstoep 26 Streefkerk

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied Bergstoep 26 Streefkerk valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', welke is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied betreft hierin de enkelbestemming:

- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

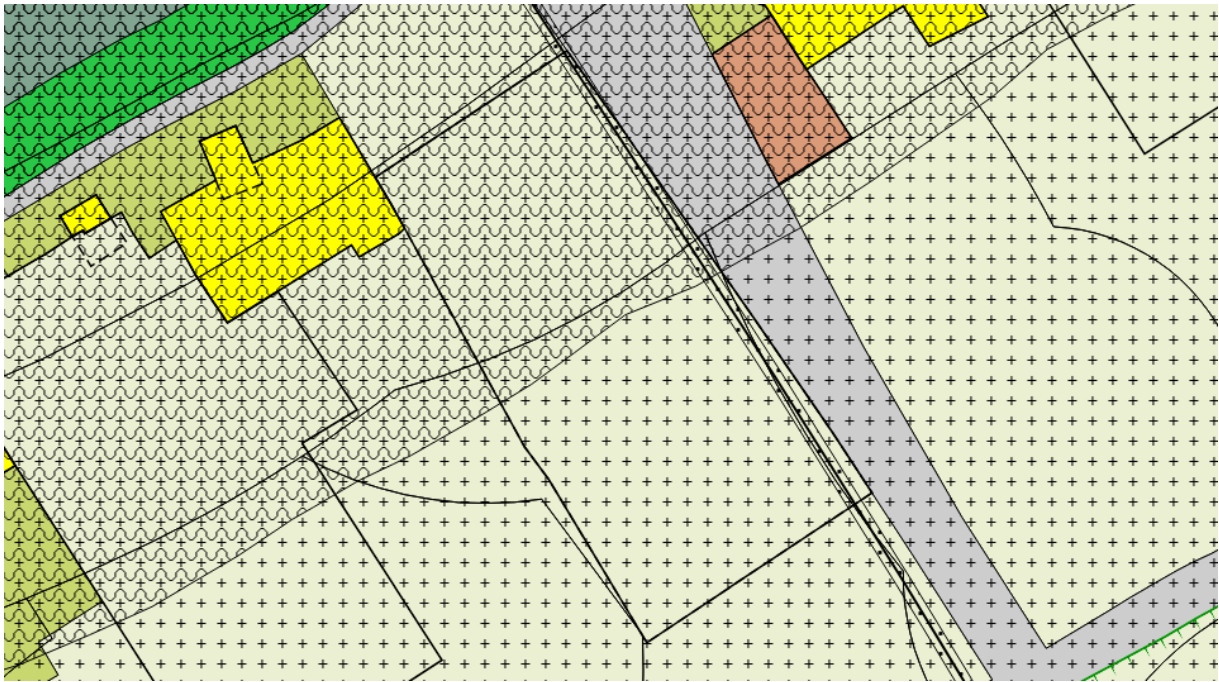
- Waterstaat – Waterkering;
- Leiding – Water;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 7;
- Waarde – Archeologie – 8;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Figuur: hartlijn leiding – water;

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is de parapluherziening vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. Middels de parapluherziening zijn de regels van drie bestemmingsplannen in het buitengebied van de voormalige gemeente Molenwaard gelijkgetrokken. Voor het onderhavige plangebied betekende dat de extra gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige plan wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de Doetseweg 26 te Giessenburg een burgerwoning te realiseren. Op het perceel Bergstoep 26 te Streefkerk wordt de agrarische bedrijfsbestemming verwijderd en gewijzigd t.b.v. wonen en tuin/hobbyboer.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Participatie

In de voorfase is het plan aan de Doetseweg 26 te Giessenburg reeds voorgelegd aan de direct omwonenden, welke hebben aangegeven niet negatief tegenover de ontwikkeling te staan.

Vooroverleg / Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplannen heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Tevens is het voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland. Er is geen vooroverlegreactie ontvangen.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is er 1 inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie heeft betrekking op de locatie Bergstoep 26 te Streefkerk. De inspraakreactie is binnen de daarvoor geldende

termijn ingediend en is van beantwoording voorzien in de Nota Inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft eveneens betrekking op de locatie Bergstoep 26 te Streefkerk. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de afwijkingsmogelijkheid voor een minicamping. N.a.v. de zienswijze is er meermalen contact geweest met de indiener en worden er enkele aanpassingen doorgevoerd om de bezwaren weg te nemen, zie ook de nota zienswijzen:

- De aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – minicamping’ wordt toegevoegd, om extra te borgen dat eventuele campingactiviteiten op voldoende afstand van het naburige perceel zijn gelegen en het woon- en leefklimaat van dit perceel niet negatief wordt beïnvloed;
- In artikel 5.5.1 (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een minicamping) wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – hobbyboer’ vervangen door ‘specifieke vorm van wonen – minicamping’ zodat deze afwijkingsmogelijkheid alleen binnen het gebied met de laatstgenoemde aanduiding geldt;
- Het gebied met een woonbestemming en aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – hobbyboer’ wordt ca. 20 meter naar achteren uitgebreid.

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 wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, de Staatscourant en het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.



1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Giessenburg

Giessenburg is in 1957 ontstaan uit de dorpjes Peursum en Giessen-Nieuwkerk. Deze dorpjes zijn vanaf de 13de eeuw ontstaan door ontginning van het veengebied. Het gebied heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld, wat met name te danken was aan het slot Giessenburg met de bijbehorende heerlijkheden. Giessenburg is gelegen langs het riviertje de Giessen. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de slagen van het landschap. Langs de noordelijke zijde van de Giessen is geen seriematige uitbreiding van het dorp te vinden en wordt de bebouwingsstructuur nog gekenmerkt door typische lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

Streefkerk

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Streefkerk ontstaan. Op de in het landschap van nature aanwezige zanddonk is in de vroege middeleeuwen de eerste bewoning ontstaan. Recente archeologische vondsten doen zelfs vermoeden dat er door jagers zelfs gebruik is gemaakt van de Streefkerkse donk voor onze jaartelling. In de vroege middeleeuwen vestigden de eerste bewoners van deze streek zich op deze uit het veen oprijzende zandheuvel, om vandaar uit met de ontginning van het moerasland te beginnen. In de Gouden Eeuw begint in Streefkerk de welvaart toe te nemen, wat resulteert in de groei van het dorp. Met de bedijking van de Alblasserwaard neemt ook langzaam de bewoning langs de dijken toe. Zo ontstaat er een langgerekt dijkdorp met een compacte kern. Een ruimtelijke structuur die nog steeds kenmerkend is voor het dorp. De eerste uitbreiding van het dorp concentreerde zich in een compacte bebouwing rond de in 1495 gebouwde kerk, op de van nature aanwezige zanddonk. Pas in de 20e eeuw kent Streefkerk een grotere uitbreiding en met name de naoorlogse wijken zijn hiervan een goed voorbeeld. Het centrum van het dorp is gelegen aan de Kerkstraat en Kerklaan. De commerciële en maatschappelijke functies zijn langs deze straten geconcentreerd. Doordat Streefkerk een kleine kern is, staat het draagvlak voor winkels onder druk. Een studie naar een passendere schaal en maat voor deze voorzieningen is momenteel gaande. Hierbij spelen zaken als kwaliteit en toekomstvastheid een belangrijke rol.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Doetseweg 26 Giessenburg

Het plangebied Doetseweg 26 Giessenburg betreft een perceel waarop enkele volks-/moestuinen zijn gelegen. Op het perceel staat een enkele schuur.





Afbeelding 5: Vooraanzicht Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 6: Impressies huidige situatie Doetseweg 26 Giessenburg

Bergstoep 26 Streefkerk

Het plangebied Bergstoep 26 Streefkerk betreft een voormalige agrarisch bedrijfsperceel (varkenshouderij), waar de volwaardige bedrijfsactiviteiten reeds enkele jaren zijn beëindigd. Er wordt nog enkel hobbymatig vee gehouden, de grote voormalige varkensschuur staat leeg.



Afbeelding 7: Zijaanzicht Bergstoep 26 Streefkerk



Afbeelding 8: Te saneren varkensstal Bergstoep 26 Streefkerk

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is om de voormalige verouderde varkensschuur (ca. 1.000 m²) aan de Bergstoep 26 te Streefkerk te saneren en de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van wonen en tuin/hobbyboer. Hierbij tevens de mogelijkheid om binnenplannen onder voorwaarde een minicamping (max. 15 plaatsen) mogelijk te maken. Op het perceel is het agrarische bedrijf de volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd verloren en sindsdien staat de voormalige varkensschuur leeg. Middels de sanering wordt een 'bouwrecht' verkregen welke wordt verplaatst en ingezet aan de Doetseweg 26 te Giessenburg waar een burgerwoning wordt gerealiseerd. Hiermee kan de sanering van de schuur worden bekostigd, tegelijkertijd worden voorzien in de concrete woningbehoefte van de initiatiefnemers en worden voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 9: Uitsnede nieuwe situatie Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 10: Uitsnede nieuwe situatie Bergstoep 26 Streefkerk

2.2.2 Ontsluiting, parkeren en verkeersgeneratie

Ontsluitingen

De beide plangebieden worden thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de openbare wegen Doetseweg en Bergstoep. Deze ontsluitingen blijven in de nieuwe situatie op beide locaties behouden.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm op beide plangebied is gebruik gemaakt van de nieuwe parkeernota van de gemeente Molenlanden. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen.

Doetseweg 26 Giessenburg

Binnen het plangebied Doetseweg 26 te Giessenburg is er meer dan voldoende ruimte om minimaal 3 auto's te parkeren op eigen terrein rondom de woning, zie afbeelding 9. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost, waarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota.

Bergstoep 26 Streefkerk

Het plangebied Bergstoep 26 te Streefkerk betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het onderhavige plan betreft de juridisch-planologische wijziging van het agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel en hobbyboer, naast de sloop van de varkensschuur. Voor wat betreft de juridisch-planologische wijziging van de bedrijfs- naar een burgerwoning is er sprake van een gelijkblijvende situatie voor parkeren. Hier blijft voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's.

Voor wat betreft de juridisch-planologische wijziging van het agrarisch bedrijf naar een hobbyboer is er sprake van een verbeterende situatie voor parkeren. Een volwaardig agrarisch bedrijf verdwijnt en enkele hobbymatige activiteiten blijven, hierdoor neemt de parkeerbehoefte af. Op het erf en in de te behouden schuren is er meer dan voldoende ruimte om de te behouden landbouwvoertuigen welke men nog wil behouden te stallen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost, waarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. Er is sprake van een verbeterende situatie wat betreft parkeren gezien het verwijderen van een agrarische bedrijfsfunctie. Ten behoeve van een minicamping ter plaatse wordt in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een voorwaarde opgenomen dat het parkeren ten behoeve hiervan op eigen terrein wordt opgelost, alvorens de activiteiten zullen worden toegestaan.

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

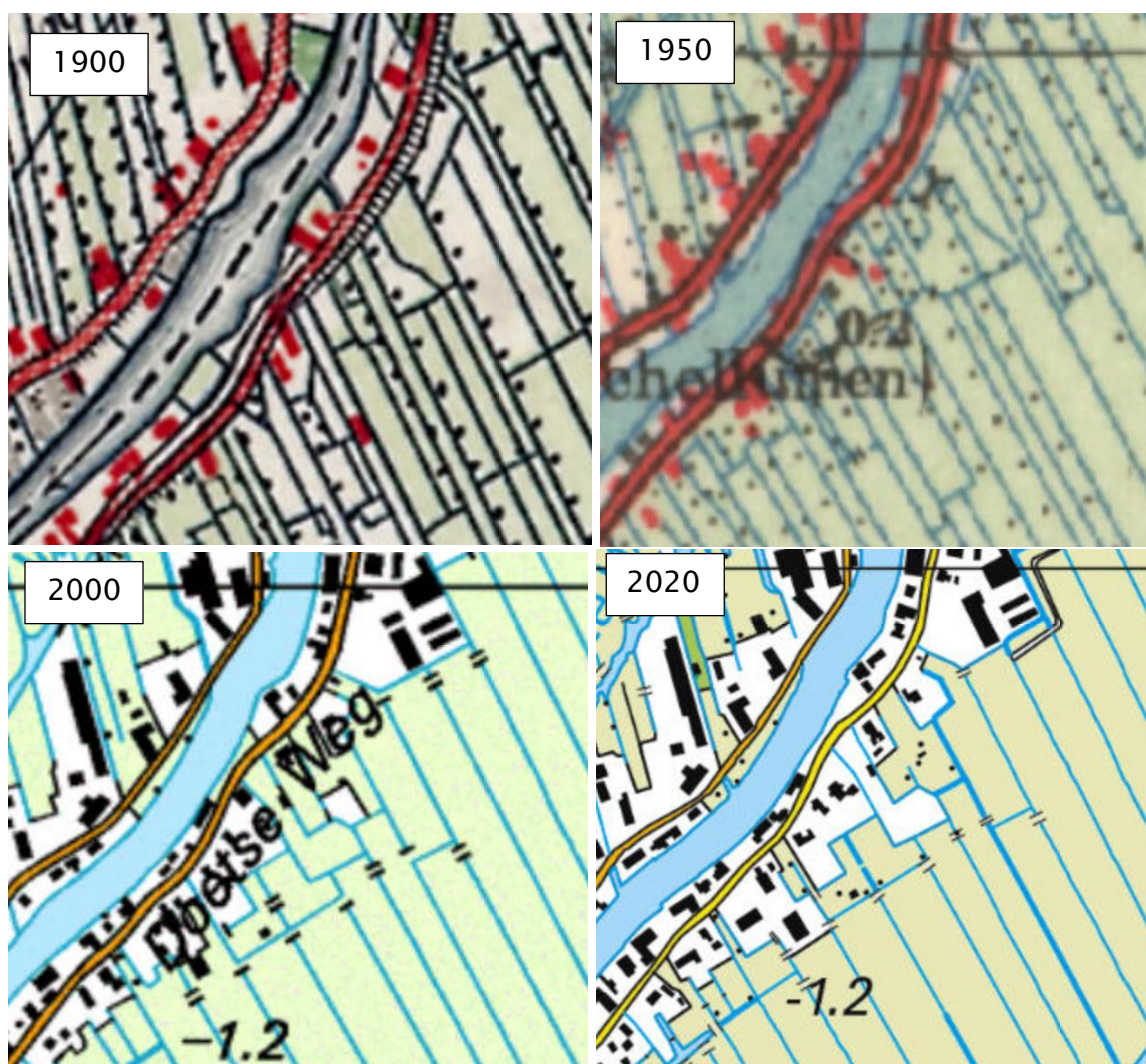
Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen worden beide plangebieden op een verantwoorde en passende wijze landschappelijk ingepast. Door een expert landschapsarchitect is voor beide plangebieden een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met behulp van de richtlijnen in het Molenwaards Kookboek.



Doetseweg 26 Giessenburg

Geschiedenis

De lintbebouwing langs de Doetseweg is in 1900 al goed zichtbaar. De bebouwing is zowel tussen de weg en de rivier de Giessen als aan de andere kant van de weg gelegen. Bebouwing is zowel haaks als parallel op de weg gelegen. In het lint zijn brede en smallere landschappelijke doorzichten te vinden. In 1950 is de intensiteit in het dijklint toegenomen en zijn bebouwing-clusters ontstaan. Hierdoor zijn enkele doorzichten verloren gegaan. De verkavelingsstructuur haaks op de rivier bestaat uit rechte slagen. Ten opzichte van 1950 zijn in 2000 grote wijzigingen zichtbaar. Door schaalvergroting in de agrarische sector is de bebouwingsdichtheid, maar ook de grootte van de bebouwing verder toegenomen. Het lint bestaat naast deze bedrijvigheid tevens uit burgerwoningen welke in aantallen zijn toegenomen. Verder is nu de vorm van het plangebied zichtbaar. Ten opzichte van 2000 lijkt 20 jaar later in het lint niet veel veranderd te zijn.



Afbeelding 11: Geschiedenis in beeld (Doetseweg)

Kenmerken omgeving

De locatie is gelegen in een lint langs de Doetseweg. Het lint langs de rivier de Giessen heeft zich in de tijd ontwikkeld tot een cultuurhistorisch lint met (klassieke) (woon) boerderijen en arbeiderswoningen. Ten noordwesten is de rivier de Giessen gelegen en ten zuidoosten het open slagenlandschap.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Doetseweg bestaat voornamelijk uit burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen. Deze zijn veelal op een kleine afstand van de weg gerealiseerd. De bebouwing is opgetrokken uit bakstenen gevels en dakpannen of rieten daken. Tussen de bebouwing zijn landschappelijke doorzichten te vinden naar het open slagenlandschap. Ten noorden van de weg is een heel ander beeld te zien. Wanneer aan deze zijde van de weg gekeken wordt, is de ruimte gevuld door de rivier en haar uiterwaarde met hier en daar ook een enkele burgerwoning.

Kenmerken erf

Het plangebied betreft een voormalige moestuin, waarop bijna geen bebouwing op aanwezig is. Er zijn streekeigen soorten en verruigde beplanting aanwezig.

Ontwerpuitsgangspunten

- Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting;
- Behoud poldersloten en streekeigen landschapselementen;
- Sluit aan op het dorpse karakter;
- Sluit aan op de karakteristieke van het cultuurhistorische lint;
- Sluit aan in kleur, materiaal gebruik en detaillering;
- Bouw niet voorbij de wetering;
- Ontwikkel een groene voortuin;
- Pas parkeren toe in de erfinrichting;
- Voorkom dubbele opritten;
- Realiseer de woning in dezelfde lijn als de bestaande bebouwing;

Landschappelijke inpassing

Aan de Doetseweg worden de bestaande opstallen op de locatie gesaneerd en wordt er een burgerwoning in de bebouwingslijn van het cultuurhistorische lint gerealiseerd. Tevens wordt de verruigde beplanting t.b.v. de openheid verwijderd en wordt de slagenverkaveling hersteld. De stedenbouwkundige structuur van het lint blijft behouden, de woning komt in dezelfde lijn als de bestaande woningen in het lint. De huidige ontsluiting blijft tevens behouden, waarmee de burgerwoning en het erf te bereiken is. Rondom de woning is er meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van auto's. Het erf en de woning worden middels streekeigen soorten groen ingepast. Aansluitend op de directe omgeving wordt het erf middels streekeigen hagen begrensd. De watergangen blijven behouden en hierlangs kunnen streekeigen knotwilgen worden ingepast om de privacy van de erven te borgen. De tuinindeling is nader te bepalen, maar ook hier is ruimte voor veel groen, bijvoorbeeld gestrooide hoogstam fruitbomen. Indien er watercompensatie noodzakelijk is n.a.v. de toename in verharding kan dit binnen het plangebied op het achtererf worden opgelost. De gronden achterop dienen zoveel mogelijk open te blijven.



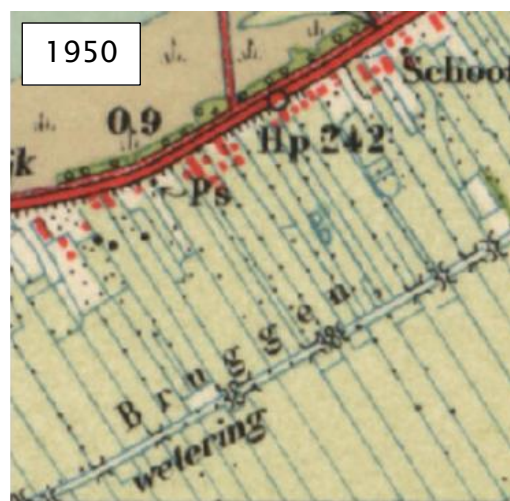


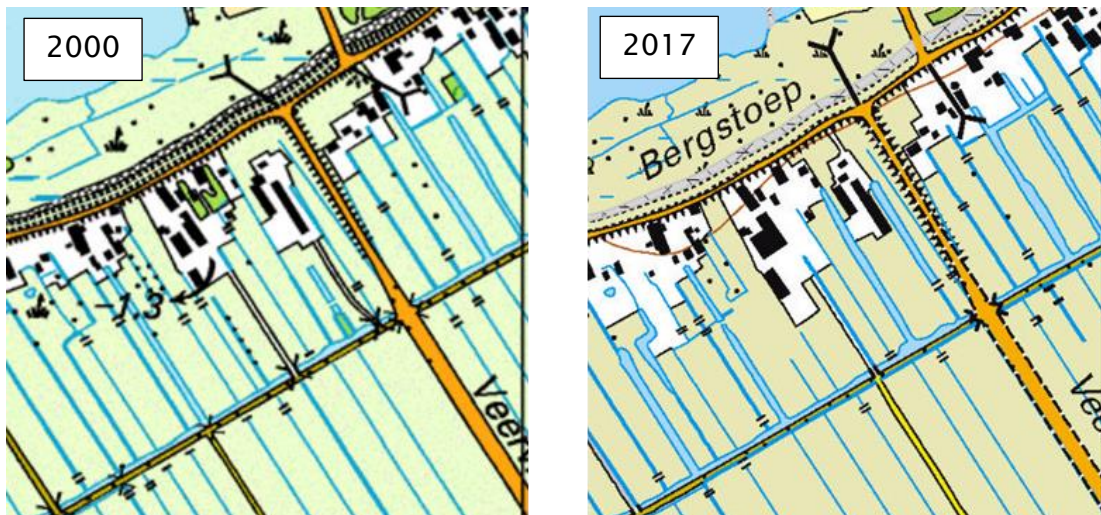
Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan Doetseweg 26 Giessenburg

Bergstoep 26 Streefkerk

Geschiedenis

De lintbebouwing langs de Bergstoep is in 1900 al goed zichtbaar. De boerderijen zijn haaks op de dijk gericht. Alle bebouwing is binnendijs gelegen. In het lint zijn brede en smallere landschappelijke doorzichten te vinden. In 1950 is de intensiteit in het dijklint toegenomen en zijn bebouwing-clusters ontstaan. Hierdoor zijn enkele doorzichten verloren gegaan. De verkavelingsstructuur haaks op de dijk bestaat uit rechte slagen. Ten opzichte van 1950 zijn in 2000 grote wijzigingen zichtbaar. Door schaalvergroting in de agrarische sector is de bebouwingsdichtheid, maar ook de grootte van de bebouwing verder toegenomen. Verder valt de aanwezigheid van de Veerweg/N479 op. Ten opzichte van 2000 lijkt 17 jaar later in het lint een verdere schaalvergroting plaats te hebben gevonden. Verder lijkt er niet veel veranderd te zijn.





Afbeelding 13: Geschiedenis in beeld (Bergstoep)

Kenmerken omgeving

De locatie is gelegen in een lint langs de Bergstoep. Het lint langs deze dijk heeft zich in de tijd ontwikkeld tot een cultuurhistorisch lint met (klassieke) (woon)boerderijen en arbeiderswoningen. Ten noorden is de rivier de Lek gelegen en aan de zuidzijde is de open slagenverkaveling te vinden.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Bergstoep bestaat voornamelijk uit grote (klassieke) (woon)boerderijen en kleinere arbeiderswoningen. Deze zijn of direct tegen de openbare weg gebouwd, of onderaan de dijk. De bebouwing is opgetrokken uit bakstenen gevels en dakpannen of rieten daken. Tussen de bebouwing zijn landschappelijke doorzichten te vinden naar het open slagenlandschap. Ten noorden van de dijk is een heel ander beeld te zien. Wanneer aan deze zijde van de dijk gekeken wordt, is de ruimte gevuld door de rivier en haar uiterwaarde. De uiterwaarde ter hoogte van het plangebied is vooral gevuld met hoge vegetatie.

Kenmerken erf

Het plangebied kent een karakteristiek boerenerf. In de eerste bebouwingslijn vanaf de dijk is de bedrijfswoning gelegen, parallel aan de weg. Daarachter in de tweede bebouwingslijn is de bedrijfsbebouwing gelegen met een schuur, wagenloods en stallen. Het erf blijft binnen een verkavelingsslag en wordt aan weerszijde begrenst door een poldersloot.

Ontwerpuitsgangspunten

- Sluit aan op het karakter van het cultuurhistorisch lint aan de Lekdijk;
- Sluit aan op verkavelingspatroon;
- Creëren openheid/doorzicht middels de sanering van de varkensschuur;
- Afwisseling van grote (klassieke) (woon)boerderijen en kleinere arbeiderswoningen behouden;
- Behouden/versterken water, oevers en streekeigen erfbeplanting;
- Behouden/versterken agrarische identiteit, boerenerf, hiërarchie
- Behouden/versterken oorspronkelijk slotenpatroon en slagenlandschap;
- Parkeren uit het zicht inpassen in de erfinrichting;

- Bouw niet voorbij de wetering;
- Behouden/versterken groene voortuin;
- Voorkom dubbele opritten;

Landschappelijke inpassing

Aan de Bergstoep wordt er middels de sanering van de grote voormalige varkensschuur aanzienlijk meer openheid en meer landschappelijke doorzichten gecreëerd. Op het inpassingsplan is de contour van de te saneren schuur nog weergegeven, waaruit de aanzienlijke kwaliteitsverbetering blijkt. Gezien het karakter van het perceel en de directe omgeving is het streven de openheid zoveel mogelijk te behouden. Waar indien nodig en/of passend is het mogelijk streekeigen soorten in te passen ter vergroening, bijvoorbeeld knotwilgen langs de watergangen of streekeigen hagen langs het erf.

Ten behoeve van een minicamping ter plaatse wordt in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een voorwaarde opgenomen dat de camping op een verantwoorde wijze middels de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek landschappelijk dient te worden alvorens de activiteiten zullen worden toegestaan.



Afbeelding 14: Landschappelijk inpassingsplan Bergstoep 26 Streefkerk

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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 onderhavige 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 onderhavige 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

Beide plangebieden zijn gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, maar binnen het cultuurhistorische lint en de bebouwde ruimte van Giessenburg en Streefkerk. Het plan betreft kleinschalige woningbouw van één woning én de sanering van een voormalige varkensschuur in de cultuurhistorische linten. De te realiseren woning wordt op een verantwoorde en passende wijze landschappelijk ingepast. Binnen de cultuurhistorische linten wordt gestreefd naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting en herstructurering. Met het toevoegen van één burgerwoning én de sanering van ca. 1.000 m² voormalige varkensschuur draagt het plan bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte.



Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Middels het onderhavige plan wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Molenlanden aanzienlijk verbeterd. Aan de Bergstoep wordt ca. 1.000 m² voormalige verouderde en verpauperende varkensschuur gesaneerd en wordt aanzienlijk meer openheid gecreëerd. Verdere leegstand en verdere verpaupering wordt voorkomen. Tevens wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse aanzienlijk verbeterd door het verwijderen van een agrarische bedrijfsbestemming. Vesting van een volwaardig agrarisch bedrijf of intensieve veehouderij in de toekomst wordt hiermee voorkomen. Ter compensatie en om de sanering te bekostigen wordt er aan de Doetseweg een burgerwoning gerealiseerd. De woning zal op een stedenbouwkundig passende wijze gerealiseerd worden. Hiermee zal de woning aansluiten bij de overige bebouwing langs het lint. Om te voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal tevens het nieuwe woonperceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingericht worden. Hiervoor heeft een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2.3).

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart.

Beide plangebieden zijn gelegen in het 'veenweidelandschap' en in 'linten'. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap 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.



Voor ontwikkelingen in linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het onderhavige plan sluit met beide plangebieden aan bij de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland en daarmee de richtpunten van de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van beide locaties is door een landschapsarchitect een landschappelijk beplantingsplan opgesteld teneinde de percelen op een verantwoorde wijze landschappelijk in te richten (conform de richtlijnen) (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 15: Uitsnede provinciale kwaliteitskaart Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 16: Uitsnede provinciale kwaliteitskaart Bergstoep 26 Streefkerk

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;

- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan sluit op beide locaties aan bij de karakteristieken van het cultuurhistorische lint ter plaatse.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). 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.

In het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Middels het onderhavige plan wordt een agrarisch bedrijfsperceel uit het cultuurhistorische lint te Streefkerk verwijderd en wordt een voormalige verouderde varkensschuur gesaneerd. Hiermee is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon en leefklimaat ter plaatse. Met het plan is vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf / intensieve veehouderij en het bijbehorende zwaar verkeer op het perceel uitgesloten en wordt de leefbaarheid ter plekke verbeterd. De nieuwe woning in Giessenburg wordt op een verantwoorde en passende wijze stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast. Het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap. 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. De regio stuurt niet in exacte aantallen op de samenstelling van



programma's. In plaats daarvan hanteert de regio een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Giessenburg is aangeduid als een voorzieningendorp. Een voorzieningendorp heeft een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Zowel starters, doorstromers als senioren zijn allen een doelgroep in deze dorpen.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een vrijstaande burgerwoning in Giessenburg. Er wordt welkom woningaanbod gecreëerd binnen de bestaande bebouwde ruimtelijke structuur. Deze woning speelt in op de concrete behoefte van de initiatiefnemers, welke een starterswoning in Schelluinen achterlaten. Middels het plan wordt dus tevens doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en biedt dit ruimte voor starters. Het plan wordt conform de afspraken gemeld in de regio.



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 onderhavige plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden. De identiteit van de dorpen wordt gekoesterd, versterkt en gestimuleerd en het karakter wordt bewaakt. De cultuurhistorie wordt als vertrekpunt genomen bij de ontwikkeling en er wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan. De ontwikkeling sluit aan op de concrete vraag en de kwaliteit van het landschap wordt beter benut en beschermd. Er is sprake van een veilig leefomgeving en er wordt middels de sanering van de varkensschuur een positieve bijdrage geleverd aan het milieu binnen de gemeente Molenlanden. De waterhuishouding wordt beschermd en verbeterd, door het verwijderen van ca. 1.000 m² bebouwing en het realiseren van watercompensatie indien nodig nabij de nieuwe burgerwoning.



3.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het onderhavige plan betreft de sanering van een voormalige varkensschuur en het verwijderen van een agrarische bedrijfsfunctie welke wordt gewijzigd naar wonen en tuin/hobbyboer. Dit biedt een praktische oplossing met maatwerk voor een stoppende agrariër die binding heeft met de gemeente en die er willen blijven wonen. Er wordt tegelijkertijd maatwerk geleverd om te voorzien in de concrete woningbehoefte van andere bewoners die binding hebben met de gemeente Molenlanden.

3.4.3 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).

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit een sanering van een voormalige varkensschuur en de realisatie van een burgerwoning. Er wordt welkom woningaanbod gecreëerd binnen de bestaande bebouwde ruimtelijke structuur. De woning speelt in op de concrete behoefte van de initiatiefnemers, welke een starterswoning in Schelluinen achterlaten. In Schelluinen is er een grote vraag naar starterswoningen. Middels het plan wordt dus tevens doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en biedt dit ruimte voor starters.

3.4.4 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten

Op 19 november 2020 heeft de gemeente Molenlanden het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) vastgesteld. Doel van dit beleid is om de vitalisering van het buitengebied in de ruilverkavelingslinten te stimuleren. Het gaat dan om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Uitgangspunt van het VAB-beleid is een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Die versterking kan bijvoorbeeld bestaan uit het slopen van overtollige gebouwen, sanering van asbestdaken, landschappelijke inpassing, aanleg van recreatieve routes, versterken van de biodiversiteit. Hierbij blijft de agrarische sector centraal staan in het gebied, maar zal tegelijkertijd aandacht nodig zijn voor onder meer een aantrekkelijk landschap en biodiversiteit. Dit beleid geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor met name de vrijkomende agrarische bebouwing in de ruilverkavelingslinten.

Ondanks dat de Bergstoep niet aan een ruilverkavelingslint is gelegen, kan het VAB-beleid (dan wel in mindere mate) ook in dit geval worden gebruikt als kapstok. De agrarische intensieve bedrijfslocatie aan de Bergstoep heeft de volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd geleden beëindigd. Er is geen bedrijfsopvolging beschikbaar. Gezien de leegstand van de voormalige grote varkensschuur en deze daardoor steeds verder verpaupert is het plan deze te saneren. Gezien de sloop van 1.000 m² is er voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit om een realisatie van een (voorheen ruimte-voor-ruimte) woning mogelijk te maken. Realisatie van de woning aan de Bergstoep is niet de wens en daarom is een andere passende locatie gezocht voor deze nieuwe woning. Deze locatie is gevonden in het cultuurhistorische lint aan de Doetseweg te Giessenburg. Met het slopen van de schuur, saneren van asbest, een goede landschappelijke inpassing en de mogelijkheid tot een minicamping wordt aangesloten bij de versterking van de omgevingskwaliteiten genoemd in het VAB-beleid aan de Bergstoep.

3.4.5 Toeristische Agenda Molenlanden 2021-2025

Het beleid van de gemeente Molenlanden en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden op het gebied van toerisme en recreatie is vastgelegd in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). Molenlanden werkt de komende jaren aan onderstaande ambities:

- Versterken van de vrijetijdseconomie, verhogen van de bestedingen en werkgelegenheid;
- Toeristen komen specifiek voor het verhaal van Molenlanden. Dit kan door de beleving van iconen in het landschap te verbeteren;
- Toerisme is in balans. Toerisme moet niet voor overlast zorgen (bij de inwoners of het landschap), maar juist bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals duurzaamheid en mobiliteit. Dit vraagt om ontwikkeling op passende schaal;
- De kansen voor toerisme worden benut door regionale samenwerking, o.a. met de provincie en door regiomarketing ('t Groene Hart);
- De vrijetijdssector kan (nog beter) bijdragen aan educatie en opleidingen van jongeren in de omgeving.



Concreet wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

1. Molenlanden gaat inzetten op de ontwikkeling van dagrecreatieve bestemming naar een aantrekkelijke bestemming voor meerdaags verblijf. Dit betekent concreet ruimte voor meer (verblijfs)recreatieve voorzieningen. De ambitie is om de verblijfsrecreatie (aantal slaapplekken) in Molenlanden met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. De gemeente verzilvert hiermee de verwachte groei conform het landelijk gemiddelde.
2. De algehele leefbaarheid voor onze inwoners mag door de toeristische ontwikkeling niet achteruitgaan. De gemeente monitort de balans tussen toerisme en de leefbaarheid. Monitoring leidt tot inzicht in eventuele verbeterpunten aangaande leefbaarheid waaraan gewerkt wordt.
3. De gemeente gaat in haar werkwijze ruimte inbouwen voor 'samen leren', het omarmen van innovatieve ideeën en het starten van pilots.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een binnenplanse afwijking voor een mini-camping opgenomen ter plaatste van het voormalige agrarische bedrijf aan de Bergstoep 26 Streefkerk. Hoewel de mini-camping niet direct is toegestaan, maar er eerst toestemming moet worden verkregen van het bevoegd gezag, is een eventuele mini-camping in overeenstemming met de Toeristische Agenda Molenlanden. Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om de verblijfsrecreatie (aantal slaapplekken) in Molenlanden te laten groeien. Molenlanden heeft als ambitie staan dat de vrijetijdseconomie versterkt dient te worden, dat er een ambitie ligt om richting 2025 de tak verblijfsrecreatie te laten groeien met 30%. De toerist die wordt gezocht is betiteld als kwaliteitstoerist, iemand die past bij het DNA van Molenlanden en tijdens het verblijf bestedingen in de regio doet. Door de toeristische sector naar een hoger platform te tillen heeft dit verscheidene gunstige neveneffecten. Lokale voorzieningen kunnen worden behouden en wellicht zelfs uitgebreid. Daarnaast ontstaan er meer mogelijkheden voor educatie, duurzaamheid en ecologische ontwikkeling.

Zoals in de TAM omschreven, is het de bedoeling om de toerist het verhaal van Molenlanden te vertellen. Bij dit voormalige agrarische bedrijf en boerenerfensemble begint dit door de diversiteit van het veenweidegebied te laten zien. Heel praktisch doordat de gast er in leeft. Het plan draagt bij aan de wenselijke versterking van de belevingswaarde en de benutting van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. De eventuele mini-camping dient op een passende wijze in het landschap ingepast te worden.

3.4.6 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied Doetseweg 26 Giessenburg valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', welke is vastgesteld op 11 maart 2015. Het plangebied betreft hierin de enkelbestemming:

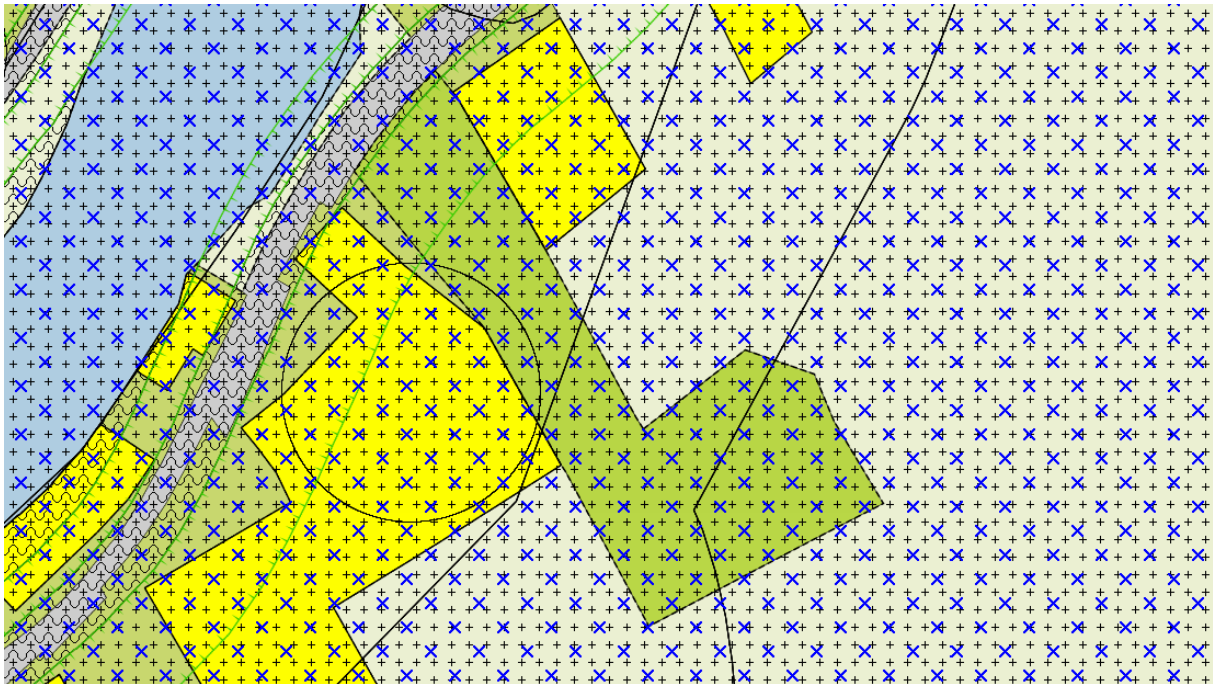
- Recreatie;

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8;

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding: volkstuin;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk.



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Giessenlanden'

3.4.7 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied Bergstoep 26 Streefkerk valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', welke is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied betreft hierin de enkelbestemming:

- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

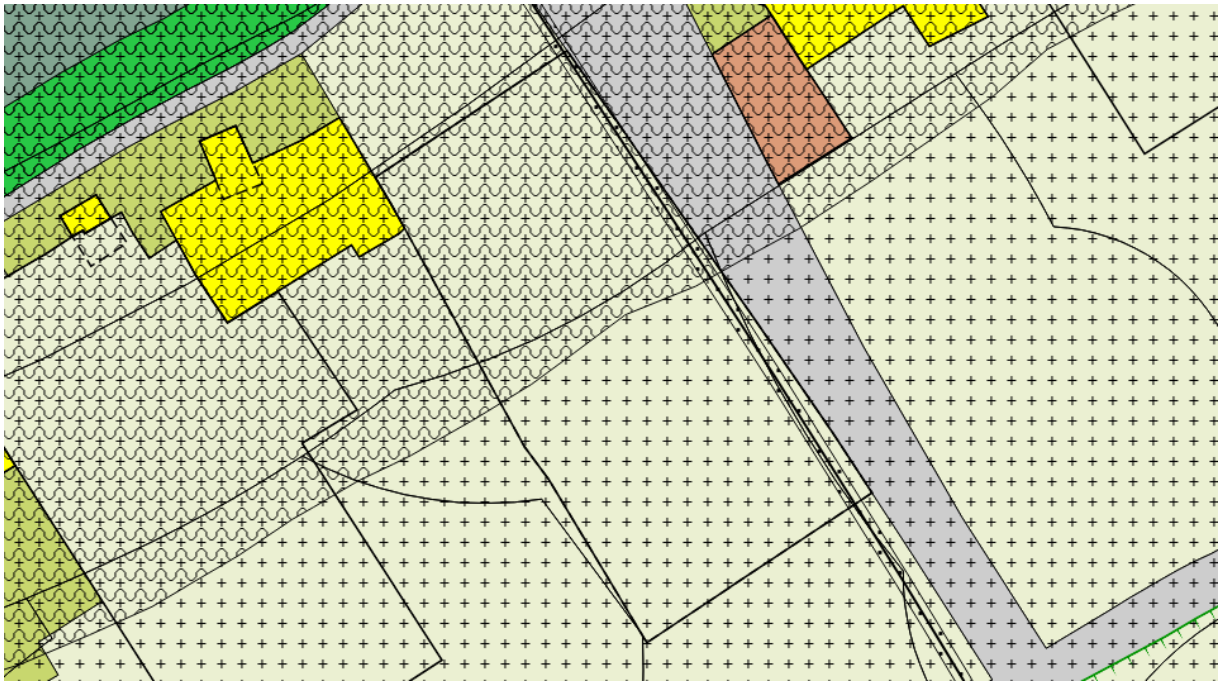
- Waterstaat – Waterkering;
- Leiding – Water;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 7;
- Waarde – Archeologie – 8;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Figuur: hartlijn leiding – water;

3.4.8 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is de parapluherziening vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. Middels de parapluherziening zijn de regels van drie bestemmingsplannen in het buitengebied van de voormalige gemeente Molenwaard gelijkgetrokken. Voor het onderhavige plangebied betekende dat de extra gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 18: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingen op beide locaties dienen te worden gewijzigd naar 'wonen' ten behoeve van de burgerwoning aan de Doetseweg en het omzetten van het agrarisch bedrijf naar wonen en tuin/hobbyboer aan de Bergstoep.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is sprake van strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plan speelt in op concrete woningbehoefte en stimuleert doorstroming;
- Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', waarmee toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vallen binnen de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D1 1.2). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om één woning te realiseren ter compensatie van een te slopen varkensschuur. De ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapport worden overschreden. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een vrijstaande burgerwoning op het perceel Doetseweg 26 te Giessenburg te realiseren en op het perceel Bergstoep 26 te Streefkerk de hobbymatige agrarische activiteiten voor te zetten. Onderhavige ontwikkeling is hiermee zeer kleinschalig van aard. Er vinden geen productiewerkzaamheden meer plaats van een volwaardig agrarisch bedrijf. De juridisch-planologisch toegestane agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Bergstoep worden middels de bestemmingsplanwijziging uitgesloten.

Ligging van het plangebied

De plangebieden maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Het zwaar verkeer aan de Bergstoep neemt zelfs aanzienlijk af, gezien het uitsluiten van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van (een significante toename van) het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.



4.2 Watertoets

Beleidskader

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

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

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

Verordening 'de Keur'

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

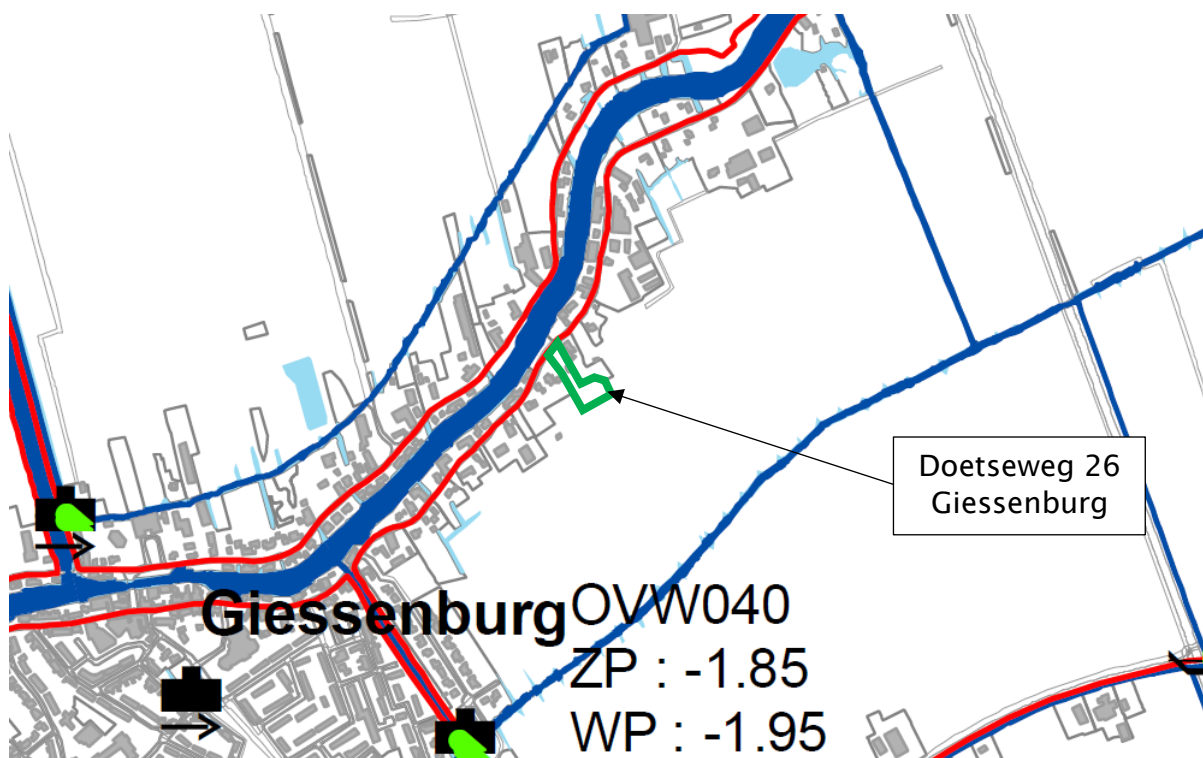
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is voor beide plangebieden de digitale watertoets doorlopen (dossiercodes 20200729-9-23936 en 20200729-9-23937). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Peilgebied

Doetseweg 26 Giessenburg

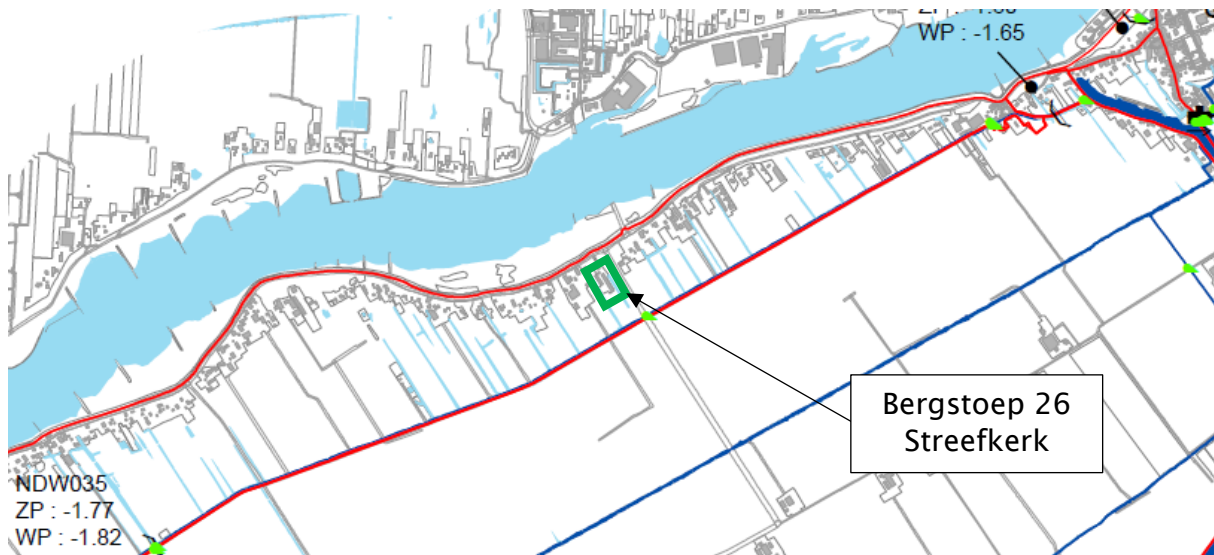
Het plangebied aan de Doetseweg is gelegen binnen het plangebied OVW040. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,85 meter NAP en een winterpeil van -1,95 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om wateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart Doetseweg 26 Giessenburg

Bergstoep 26 Streefkerk

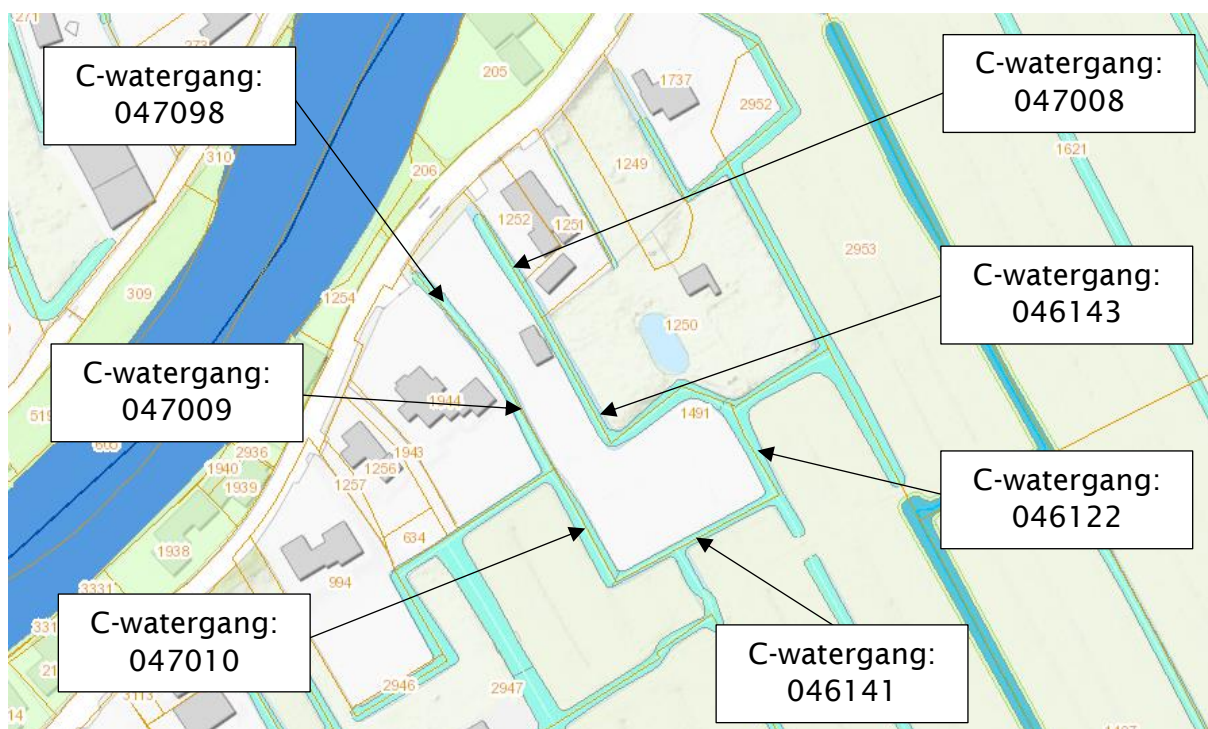
Het plangebied aan de Bergstoep is gelegen binnen het plangebied NDW035. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,77 meter NAP en een winterpeil van -1,82 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om wateroverlast te voorkomen.



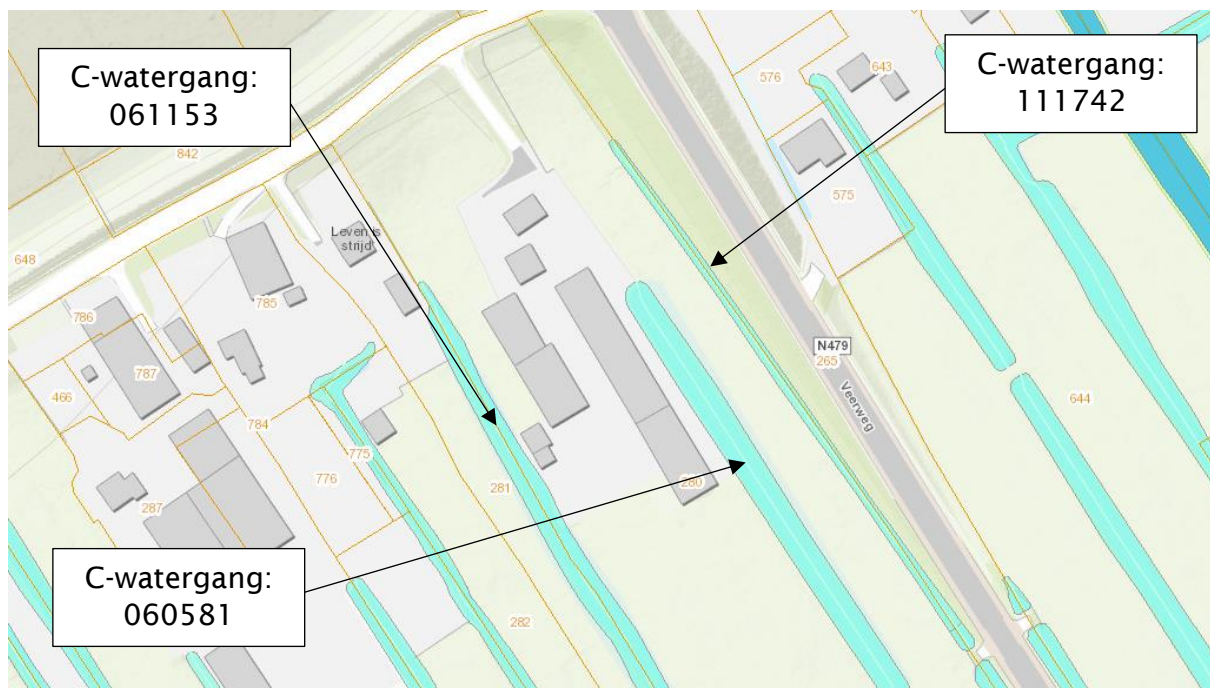
Afbeelding 20: Uitsnede peilgebiedenkaart Bergstoep 26 Streefkerk

Watergangen

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.



Afbeelding 21: Uitsnede legger wateren Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 22: Uitsnede legger wateren Bergstoep 26 Streefkerk

In en rondom beide plangebieden zijn watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden op beide locaties zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van alle nabijgelegen A- en B-watergangen. Indien watercompensatie noodzakelijk is aan de Doetseweg zal hetgeen binnen het plangebied worden gegraven middels verbreding/verlenging van bestaande C-watergangen. Aan de Bergstoep vinden er geen wijzigingen plaats aan watergangen. Voor het graven van water is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk.

Waterkeringen

Beide plangebieden zijn gelegen aan een waterkering. Binnen de kernzone van een waterkering gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van een waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Doetseweg 26 Giessenburg

Het plangebied aan de Doetseweg is deels gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De te realiseren woning valt voornemens deels binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de bouwwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk. De nieuwe woning dient rekening te houden met het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering en te voldoen aan de regels van de Keur. Ter bescherming van de waterkering zullen de nodige aanduidingen /

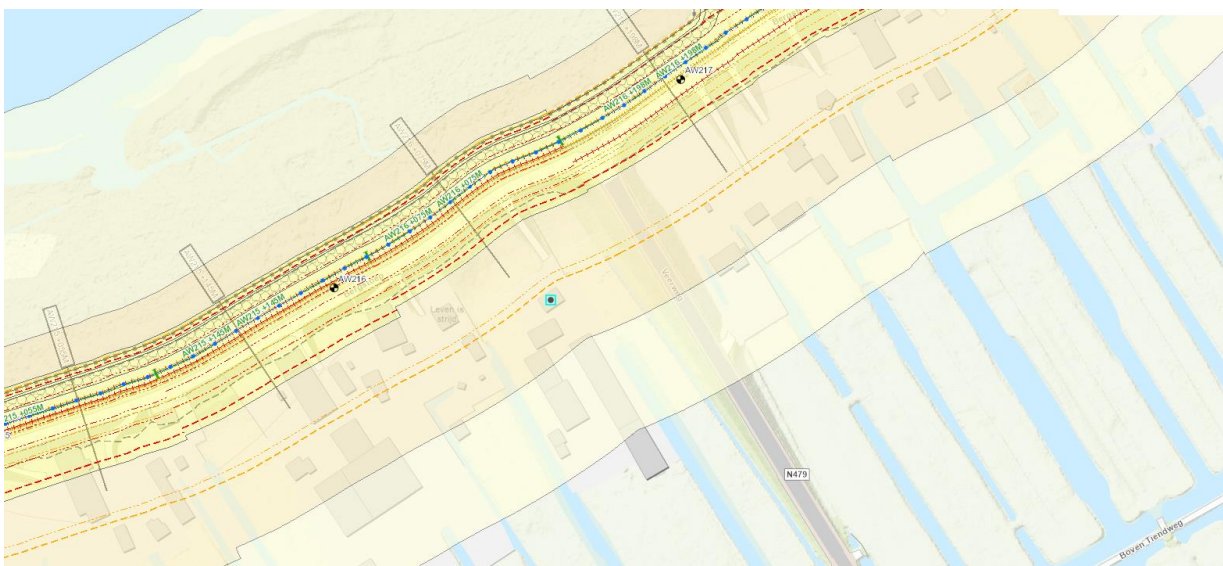
dubbelbestemmingen worden opgenomen in de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Ook voor andere toekomstige werken en werkzaamheden binnen de zonering van de waterkering dient aan het beleid van het waterschap te worden voldaan (bijvoorbeeld beplanting etc.).

Bergstoep 26 Streefkerk

Het plangebied aan de Bergstoep is deels gelegen in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De te saneren voormalige varkensschuur valt deels binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering. Voor de sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk. Ter bescherming van de waterkering zullen de nodige aanduidingen / dubbelbestemmingen worden opgenomen in de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Ook voor andere toekomstige werken en werkzaamheden binnen de zonering van de waterkering is een watervergunning noodzakelijk.



Afbeelding 23: Uitsnede legger waterkeringen Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 24: Uitsnede legger waterkeringen Bergstoep 26 Streefkerk

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) 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 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m².

Doetseweg 26 Giessenburg

Op het plangebied aan de Doetseweg wordt een voormalige volkstuin gewijzigd naar een woonperceel met een vrijstaande burgerwoning. Hetgeen voorziet in een toename aan verharding, zie tabel 1. Het voornemen is om het voorste gedeelte van het perceel in gebruik te nemen bij de woning, het achterste gedeelte waar het perceel verbreedt richting het noordoosten houdt men voornemens groen gelijk de directe omgeving. Conform het landschappelijk inpassingsplan wordt ca. 475 m² verharding nagestreefd (zie afbeelding 25). Het inpassingsplan betreft een globale indicatie van de uiteindelijke inrichting, de verharding kan bij uitvoering lager of hoger uitvallen. De initiatiefnemer maakt voornemens gebruik van de eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m², waarmee watercompensatie niet noodzakelijk is. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling dient contact opgenomen te worden met de afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland. Het is mogelijk om 580 m² verharding te realiseren in de nieuwe situatie, indien deze grens wordt overschreden zijn water compenserende maatregelen noodzakelijk. Voor het graven van water is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Tuinhuis + verharding	80 m ²
Totaal verharding bestaande situatie	80 m²
Nieuwe situatie	
Woning + erfverharding	475 m ²
Totaal verharding nieuwe situatie	475 m²
Vershil	395 m²





Afbeelding 25: Doetseweg 26 Giessenburg met indicatie verharding (rood gearceerd)

Bergstoep 26 Streefkerk

Op het plangebied aan de Bergstoep wordt een voormalige verouderde varkensschuur van ca. 1.000 m² gesaneerd en vinden er verder geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Hierdoor is er sprake van een afname aan verharding op locatie en zijn watercompenserende maatregelen niet vereist. De te saneren varkensschuur kan na de sloop voor een termijn van 5 jaar als compensatie worden gebruikt voor de minicamping. Indien er een minicamping wordt gerealiseerd moet op dat moment worden bekeken of er watercompensatie benodigd is.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

- 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 dak- 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 mogelijk blijven.

In de directe omgeving van de plangebieden is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In de plangebieden liggen geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

De beide plangebieden worden thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de openbare wegen Doetseweg en Bergstoep. Deze ontsluitingen blijven in de nieuwe situatie op beide locaties behouden.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van de plangebieden. Voor het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

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 Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Onderzoek

Doetseweg 26 Giessenburg

De te realiseren woning is gelegen binnen de invloedssfeer van de Peursumseweg (60 km/h wegen). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten. In het kader van de Wgh is hier sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object. Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de nieuwe woning te berekenen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai opgesteld. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *‘De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Peursumseweg ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 44 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt (alzijdige) over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.’

Bergstoep 26 Streefkerk

Op het plangebied is er enkel sprake van een juridisch-planologische wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee is er sprake van een gelijkblijvende situatie wat betreft geluid ten behoeve van de woning. Akoestisch onderzoek is in deze niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft geluidhinder geen belemmeringen.



4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van de deelgebieden geeft de NSL-monitoring 2020 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

Doetseweg 26 Giessenburg

- Een stikstofconcentratie van 16,8 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,4 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,4 µg PM2,5/m³.

Bergstoep 26 Giessenburg

- Een stikstofconcentratie van 18,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,9 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,0 µg PM2,5/m³.

Voor de plangebieden kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots 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 NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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



4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bedrijf) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving hindergevoelige objecten bevinden die hinder kunnen ondervinden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Doetseweg 26 Giessenburg

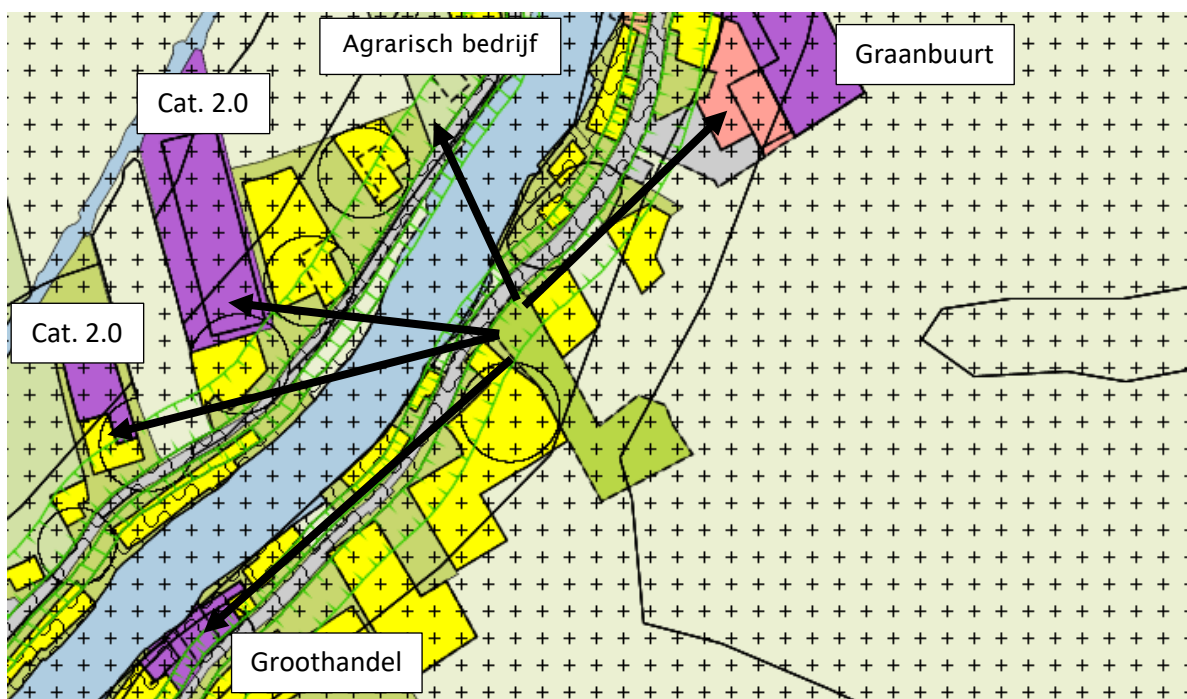
Aan de Doetseweg voorziet het onderhavige plan in de realisatie van een burgerwoning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd. Tevens heeft de gemeente Molenlanden 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter buiten de bebouwde kom. In onderstaande tabel en afbeelding is het plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven uiteengezet.

Tabel 2: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. Doetseweg 26 Giessenburg

Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Doetseweg 21	Groothandel, maar reeds wonen (max. cat. 2.0)	30 meter	180 meter
Doetseweg 34-51	Graanbuurt (max. cat. 2.0)	30 meter	Min. 125 meter
Peursumseweg 85-87	Max. cat. 2.0	30 meter	190 meter
Peursumseweg 93A	Leegstaand (max. cat. 2.0)	30 meter	115 meter
Peursumseweg 101	Agrarisch bedrijf	25 meter*	85 meter





Afbeelding 26: Doetseweg 26 Giessenburg t.o.v. omliggende functies

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bergstoep 26 Streefkerk

Op het perceel aan de Bergstoep wordt een agrarische bedrijfsbestemming verwijderd en omgezet naar een woonbestemming. Hiermee is er sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. De bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch omgezet naar een burgerwoning, waardoor er sprake is van een gelijkblijvende situatie voor omliggende bedrijven. Deze bedrijven worden daardoor niet (verder) beperkt middels het onderhavige plan.

Middels een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan is het met toestemming van het bevoegd gezag eventueel mogelijk een minicamping te realiseren aan de Bergstoep 26 te Streefkerk. Een van de voorwaarden hierbij is dat omliggende functies hierbij niet negatief worden beïnvloed. Daarom dient de afstand van de eventuele minicamping tot een milieugevoelig object (een woning) minimaal 30 meter (richtafstand geluid (gemengd gebied): 30 meter) te zijn. Gelet op de afstand en het karakter van het erf, kan ruim aan deze richtafstand worden gedaan. Bij de eventuele aanvraag van de minicamping zal hetgeen (nogmaals) worden getoetst.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt op beide locaties voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder 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.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaarten van beide plangebieden bevinden zich in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

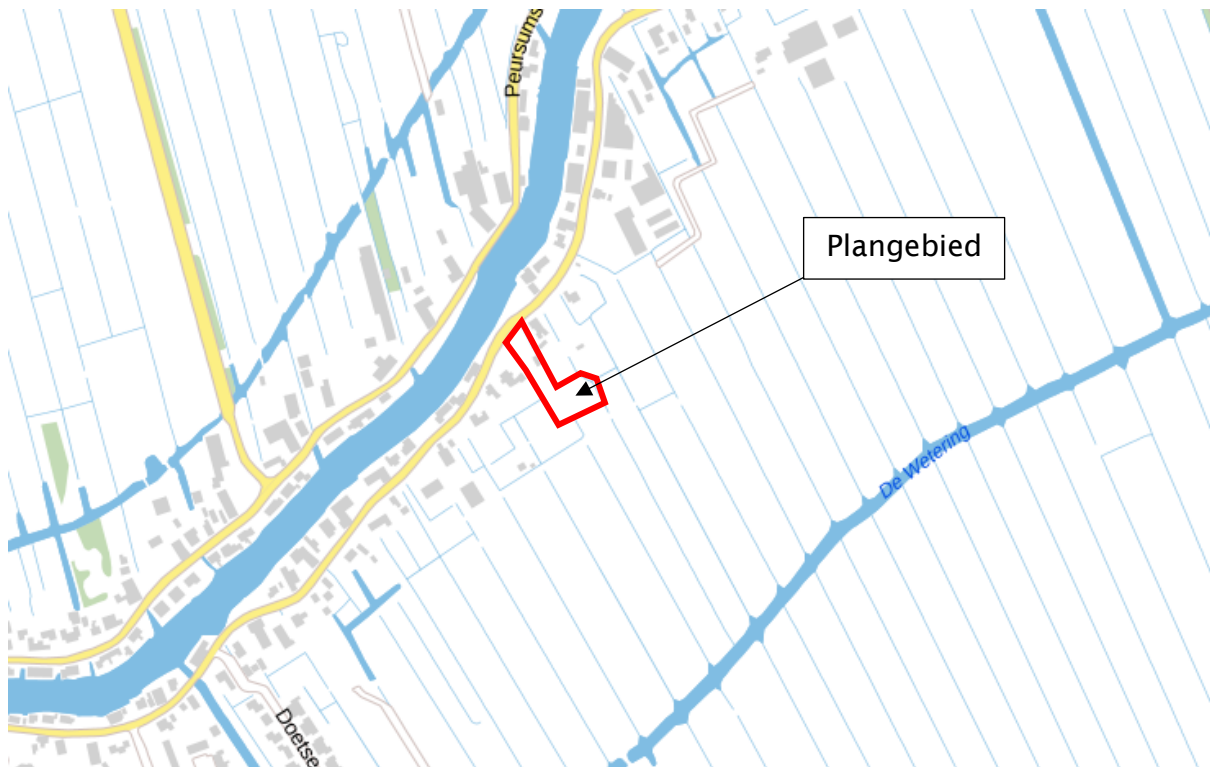
In de directe omgeving van de plangebieden zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

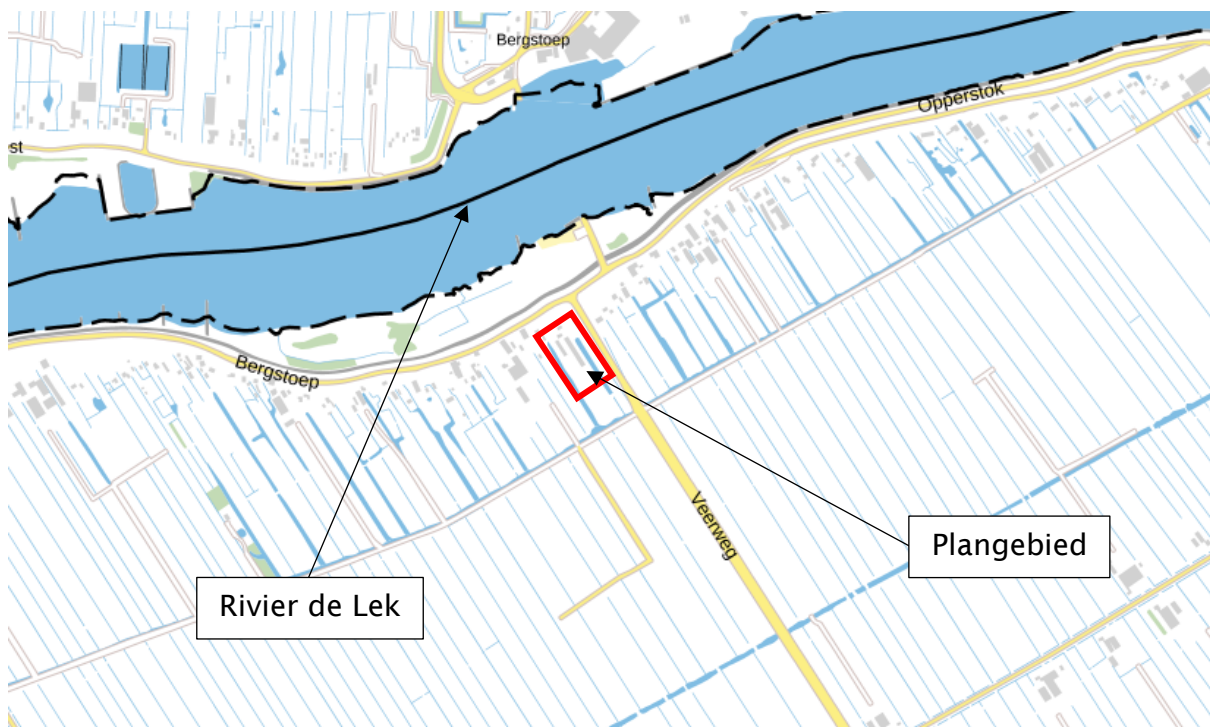
In de directe omgeving van de Doetseweg 26 Giessenburg zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te



sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.



Afbeelding 27: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland Doetseweg 26 Giessenburg



Afbeelding 28: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland Bergstoep 26 Streefkerk

Bovenstaande geldt tevens voor het plangebied aan de Bergstoep 26 Streefkerk, enkel is dit plangebied in de nabijheid van de rivier de Lek gelegen. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg, waarover frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Doordat het onderhavige plan aan de Bergstoep

enkel de sanering van een voormalige varkensschuur en een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfs- naar een burgerwoning betreft is er voor het aspect externe veiligheid sprake van een gelijkblijvende situatie.

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

Op het plangebied aan de Doetseweg 26 te Giessenburg zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Op het plangebied aan de Bergstoep 26 te Streefkerk loopt over de noordoostelijke perceelsgrens een waterleiding van noordwestelijke naar zuidoostelijke richting. Gezien er op deze locatie enkel een voormalige varkensschuur op ca. 25 meter van de waterleiding wordt gesaneerd heeft het plan geen negatieve effecten voor deze waterleiding. De bijbehorende dubbelbestemming wordt op de locatie van de waterleiding gelegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



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

Het onderhavige plan betreft bouw- en/of sloopwerkzaamheden op beide locaties. Hiermee is op beide locaties sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd op beide locaties. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Doetseweg 26 Giessenburg

'Soortenbescherming'

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor het aanleggen van de nieuwe sloten dienen maatregelen getroffen te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS calculatie, Voortoets en/of 'nee, tenzij' toets is niet noodzakelijk. Er worden mogelijk wel karakteristieke landschapselementen weggenomen in de vorm van knotwilgen, welke moeten worden gecompenseerd in de nieuwe situatie.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (n het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.



Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Doetseweg 26 te Giessenburg uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

Bergstoep 26 Streefkerk

'Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS calculatie, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Bergstoep 26 te Streefkerk uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de maatregelen inzake de Zorgplicht genomen worden.



4.9 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Doetseweg 26 Giessenburg

Om aan te tonen dat de bodem aan de Doetseweg 26 te Giessenburg geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek luiden:

- *'De sterk humeuze kleiige bovengrond op het noordelijke terreindeel bevat licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en molybdeen. Dit zijn gebruikelijke lichte verhogingen. Vanwege het boomgaardverleden is deze bovengrond extra onderzocht op OCB. Van deze componenten is geen enkele stof verhoogd aangetroffen, ofwel ten tijde van de boomgaard zijn geen bestrijdingsmiddelen gebruikt.*
- *De sterk humeuze kleiige bovengrond op het zuidelijke terreindeel bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en molybdeen;*
- *De venige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan nikkel, kobalt en molybdeen. Uit eigen ervaring blijkt vaak dat de venige ondergrond verhoogde gehalten bevat voor specifiek deze 3 metalen. De verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *De bovengrond bevat een PFOA-gehalte van 7.5 ug/kgds, hetgeen redelijk past binnen de verwachtingskaart van de OZHZ. Dit gehalte vormt geen belemmering voor de bestemming wonen;*
- *Het grondwater uit peilbuis 1 bevat een licht verhoogd bariumgehalte, hetgeen een gangbare, niet relevante verhoging is.*

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

Bergstoep 26 Streefkerk

Op het perceel aan de Bergstoep wordt enkel een voormalige varkensschuur gesaneerd, de agrarische bedrijfsbestemming verwijderd en omgezet naar een woonbestemming en tuin/hobbyboer. De bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch omgezet naar een burgerwoning, en de overige bebouwing blijft in gebruik voor hobbymatige agrarische activiteiten (niet volwaardig). Gezien de bedrijfswoning reeds vele jaren wordt bewoond en er geen agrarische activiteiten direct rondom de woning zijn en worden uitgevoerd, kan er vanuit worden gegaan dat de kwaliteit van de bodem rondom de woning geen belemmeringen bevat voor het onderhavige plan. Er is nabij de woning sprake van een gelijkblijvende situatie.



De gronden achter de woning komen niet in gebruik als directe woonfunctie maar blijven hobbymatig agrarisch in gebruik, waardoor er wat betreft de bodemkwaliteit sprake is van een gelijkblijvende situatie.

Conclusie

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



4.10 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.

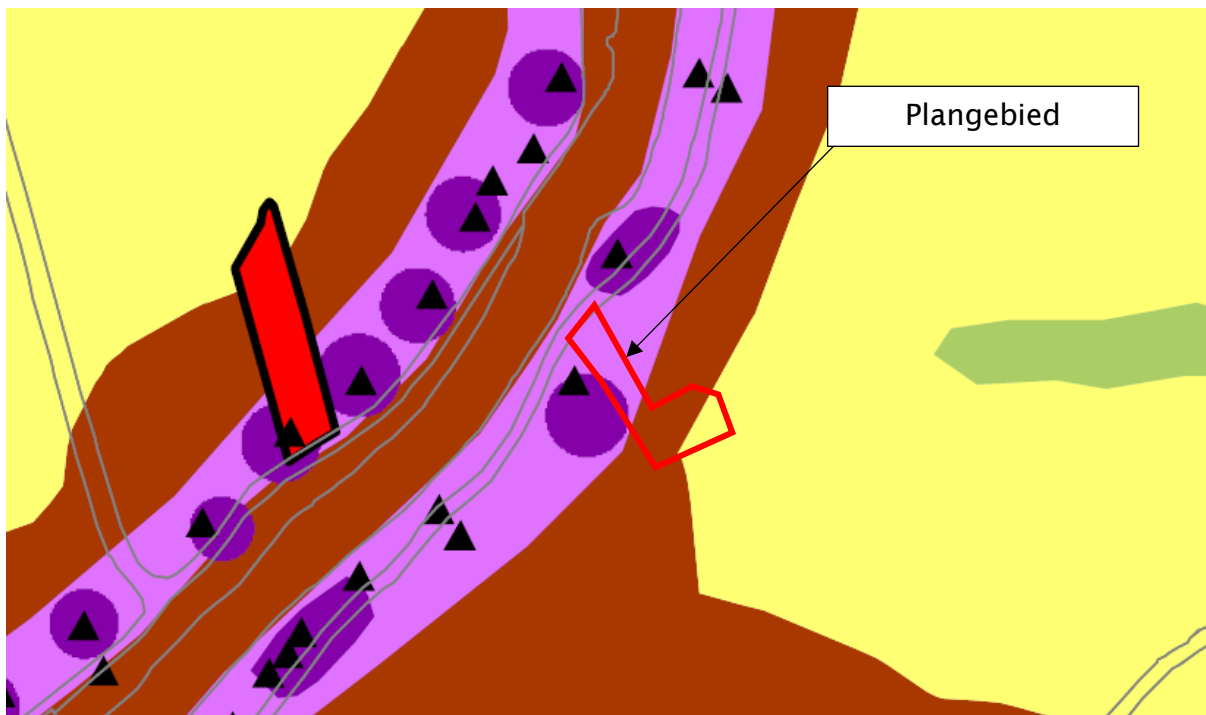
Onderzoek

Doetseweg 26 Giessenburg

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat de Doetseweg 26 Giessenburg is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Afbeelding 29: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Doetseweg 26 Giessenburg

Voor de ontwikkeling aan de Doetseweg 26 Giessenburg, de realisatie van een woning, is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***
De ondergrond bestaat uit een veenpakket met (kom)kleilagen.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?’***
De bodemopbouw is grotendeels intact.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?’***
Het veenpakket en de kleilagen duiden op moerassige omstandigheden. Op grond van het ontbreken van een potentieel bewoningsniveau in de vorm van veraarde veenlagen of een gerijpte kleilaag worden hierin geen archeologische resten verwacht. Ook een (dunne) opgebrachte en /of omgewerkte humeuze kleilaag met daarin aardewerkfragmenten en resten bouw materiaal die wijst op bewoning in de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd is niet aanwezig.
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?’***
Deze zijn niet aangetroffen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
Niet van toepassing.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Het plangebied is voldoende onderzocht.'

Bergstoep 26 Streefkerk

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat de Bergstoep 26 Streefkerk is gelegen op gronden met een:

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 30: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Bergstoep 26 Streefkerk

De te saneren voormalige varkensschuur is gelegen op gronden met een hoge en lage verwachting. Doordat de ontwikkeling op deze locatie enkel de sanering betreft zijn er geen negatieve gevolgen voor de mogelijk archeologische waarden in de grond.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dienen de uitvoerders van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de bijhorende dubbelbestemmingen overgenomen uit het moederbestemmingsplan.



4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn zicht bewust van de gemeentelijke ambitie. Middels het onderhavige plan, het saneren van een voormalige asbesthoudende varkensschuur en de realisatie van een meer duurzame woning, wordt deze ambitie nagestreefd. Er wordt op een duurzame manier omgegaan met de bebouwde ruimte binnen de gemeente. De nieuwe woning wordt op een goede wijze geïsoleerd en gasloos gebouwd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Doetseweg 26 Giessenburg – Bergstoep 26 Streefkerk’ 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 bouwmogelijkheden 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 ‘Doetseweg 26 Giessenburg – Bergstoep 26 Streefkerk’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan ‘Doetseweg 26 Giessenburg – Bergstoep 26 Streefkerk’ is aangesloten bij de moederbestemmingsplannen. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

Een deel van het plangebied aan de Bergstoep behoudt de agrarische bestemming ten behoeve van het behoud van het landschap. Bouwmogelijkheden, behoudens erfafscheidingen etc., wordt binnen deze bestemming uitgesloten.

Tuin

Op beide plangebieden worden ten behoeve van de voor- en achtertuin bij de woning de bestemming ‘tuin’ opgenomen.

Wonen

Op beide plangebieden wordt de bestemming ‘wonen’ gelegd ten behoeve van de (te realiseren) woning.

Leiding – Water

Aan de Bergstoep blijft de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ behouden ter bescherming van de waterleiding welke ter plaatse is gelegen.



Waarde – Archeologie - 1, 2, 4, 7 & 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkeringen op beide locaties wordt ter plaatse van de kernzones de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.4 Aanduidingen

Doetseweg 26 Giessenburg

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;

Bergstoep 26 Streefkerk

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen - hobbyboer;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – 1;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 2;
- Figuur: hartlijn leiding – water;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – minicamping.

