

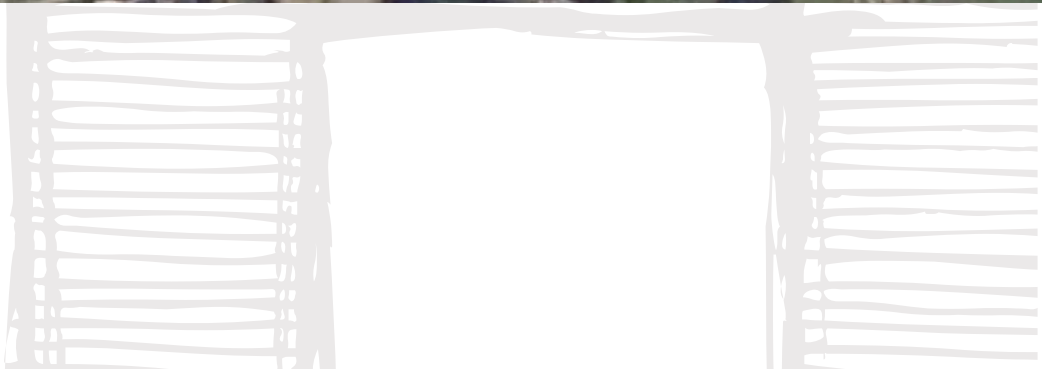


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, Dorpsstraat 3’



Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, Dorpsstraat 3’

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPdorpsstraat3WGD-VG01

Datum:

24-10-2023

Planstatus:

Vastgesteld

Versie:

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Verantwoording beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.5 Conclusie	25
4. Verantwoording sectorale aspecten	26
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	26
4.2 Watertoets	27
4.3 Geluid	32
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.5 Bedrijven en milieuhinder	36
4.6 Externe veiligheid	38
4.7 Kabels en leidingen	40
4.8 Ecologie	41
4.9 Bodem	43
4.10 Archeologie	44
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	45
5 Juridische planbeschrijving	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Systematiek van de regels	46
5.3 Bestemmingen	46
5.4 Aanduidingen	46

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Korevaar & den Breejen	3120	07-06-2022
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1810	23-05-2022
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	2022-0436	15-04-2022
4	Verkennd bodemonderzoek	Adcim	20220158-D-VO-1.0	25-05-2022
5	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	28-08-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De Dorpsstraat 3 te Wijngaarden betreft een voormalige bedrijfslocatie waar voorheen een transportbedrijf werd geëxploiteerd (zie afbeelding 1). Ter plaatse zijn op het voorerf een bedrijfswoning met bijgebouw en op het achtererf een bedrijfsloods aanwezig. Het transportbedrijf is enige tijd geleden beëindigd. De bedrijfslocatie staat sindsdien leeg en is niet meer in gebruik ten behoeve van een volwaardig bedrijf. Gezien het karakter van de locatie, de ligging in de kern van Wijngaarden en de kleinschaligheid is het niet aannemelijk en tevens niet wenselijk (zwaar verkeer door en daarmee overlast in de kern) dat een nieuw transportbedrijf zich zal vestigen op deze locatie. Daarom is het idee ontstaan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Het plan is de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de woonbestemming. Daarbij de bedrijfswoning juridisch-planologisch te wijzigen naar een burgerwoning en de overige bebouwing (bijgebouw en bedrijfsloods) te slopen. Daarvoor in de plaats vier rij-/hoekwoningen te realiseren op de plek van de bedrijfsloods. Gezien de locatie nabij de Dokter Ingelsestraat (rijwoningen) en in de kern van Wijngaarden, én de concrete woningbehoefte naar meer betaalbare woningen is bewust gekozen voor deze opzet met vier rijwoningen. Daarbij bewust niet voor een vrijstaande woning in het duurdere segment, omdat daar relatief gezien veel minder vraag naar is. Zie paragraaf 2.2 voor verdere detaillering van het plan.



Afbeelding 1: Uitsnede plangebied (indicatief)

Ten behoeve van het plan dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd, omdat het plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' uit 2012 (zie afbeelding 2). Ter plaatse is de enkelbestemming 'Bedrijf' gelegen, waar burgerwoningen niet zijn toegestaan.

Op 25 maart 2021 is er een principeverzoek ingediend ten behoeve van het onderhavige plan. Op 1 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

De Dorpsstraat 3 Wijngaarden (het plangebied) is gelegen in de dorpskern van het dorp, zie afbeelding 1. De Dorpsstraat is gelegen ten zuiden van het plangebied en betreft de hoofdweg door het Wijngaarden. Rondom het plangebied zijn aan alle zijden burgerwoningen gelegen. Vlakbij zijn de Wijngaardsesteeg richting de N214 en de Tolsteeg richting Sliedrecht gelegen.

1.1.3 Belang

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

Het plan voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat.

In de huidige situatie zijn er aan de Dorpsstraat 3 Wijngaarden bedrijven toegestaan met een milieucategorie van 2.0 en goederenwegvervoerbedrijven (transportbedrijven) met een milieucategorie van 3.2. Bedrijven met milieubelastende activiteiten welke invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Zo stelt het VNG in het Handboek Bedrijven en milieuzonering dat een richtafstand van 30 meter (cat. 2.0) en 100 meter (cat. 3.2) moet worden nagestreefd tussen deze bedrijven en burgerwoningen. Deze richtafstand wordt in de huidige situatie niet gehaald. Door het verwijderen van de bedrijfsbestemming en daarmee milieubelastende activiteiten in de dorpskern van Wijngaarden, zal het woon- en leefklimaat verbeteren in het dorp.

Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de huidige situatie is er sprake van een leegstaand bedrijfsperceel en bedrijfsgebouw langs het cultuurhistorische lint en in de kern van Wijngaarden. Hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is. Verdere verpaupering van de locatie is een gevaar. Het plan voorziet in de sanering van de relatief kolossale verouderde bedrijfsloods en de realisatie van vier meer passende rijwoningen. Hetgeen qua uitstraling en functie meer passend is op de locatie. De bebouwing ter plaatse neemt af middels het plan, leegstand wordt tegengegaan en verdere aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Er wordt een toekomstbestendige meer wenselijke situatie gecreëerd ter plaatse.

Het plan voorziet in een kwalitatieve bijdrage aan het woningbouwprogramma van Wijngaarden.

Het plan voorziet in het realiseren van vier rijwoningen in de kern Wijngaarden. In het dorp is er een concrete behoefte naar meer nieuwe woningen. Er is behoefte naar grondgebonden woningen in het goedkope en middensegment. Met vier rijwoningen wordt hierin voorzien. Er wordt een kwalitatieve bijdrage geleverd aan de plancapaciteit in Wijngaarden, waar tot op heden nog niet voldoende wordt gebouwd om het aantal nieuwe woningen dat wordt nagestreefd te halen. Woningen die plaats bieden aan mensen die graag in het dorp willen blijven wonen.

Het plangebied is gelegen op een ideale locatie.

De Dorpsstraat 3 Wijngaarden is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en binnen de bebouwde kom van het dorp. Het plangebied is daarmee gelegen op een ideale locatie om woningen te realiseren. Ten noorden zijn aan de Dokter Ingelsestraat eveneens rijwoningen aanwezig. Het onderhavige plan sluit hier tevens goed op aan. Het streven van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Molenlanden wordt gevolgd om woningbouw zoveel als mogelijk binnen het bestaande bebouwde gebied te realiseren.

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘Dorpskernen’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Dorpskernen’ (zie afbeelding 2), vastgesteld op 13 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Deels herzien in 2015 (Herziening Dorpskernen Graafstroom). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

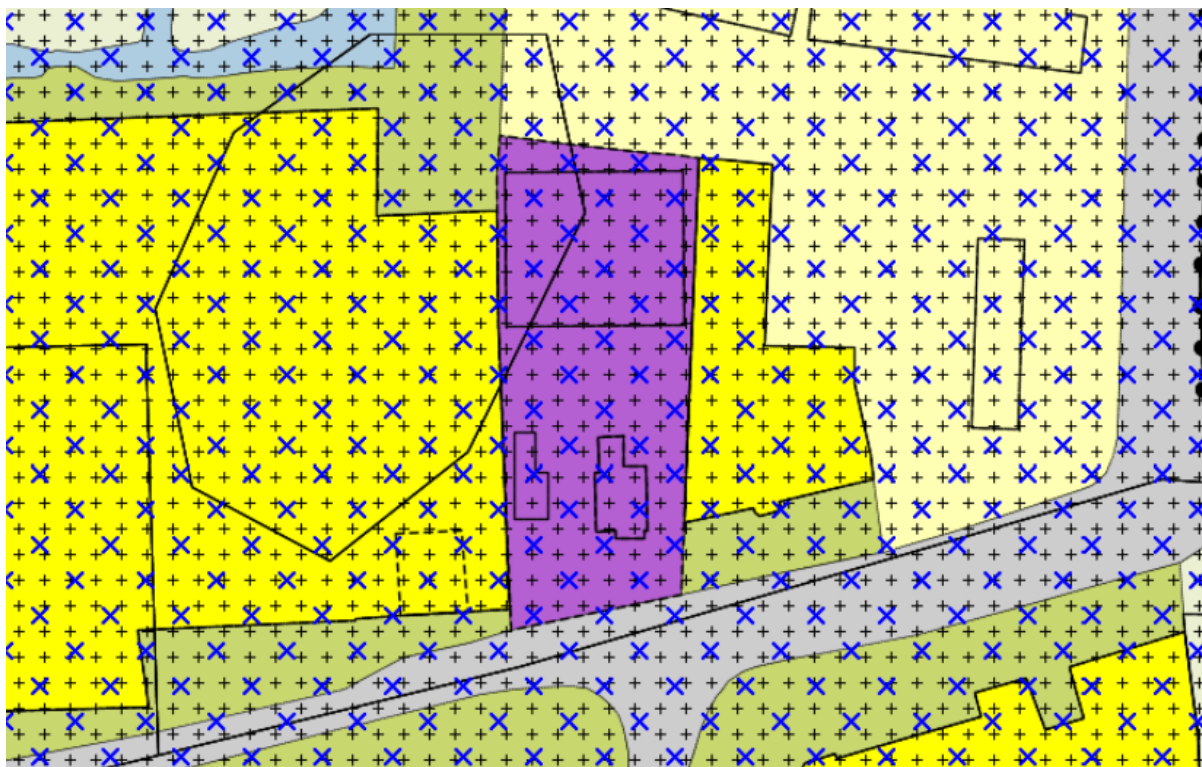
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – 1;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’, vastgesteld op 27 oktober 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden. In deze parapluherziening is het parkeerbeleid van gemeente Molenlanden vastgesteld (zie paragraaf 2.2.2).

‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’

Het plangebied valt binnen de contouren van het ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’, vastgesteld op 26 oktober 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden. In dit paraplubestemmingsplan is het beleid omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart plangebied

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden aan de Dorpsstraat 3 te Wijngaarden. De bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch gewijzigd in een burgerwoning en het wordt mogelijk gemaakt om op de plek van de loods vier rijwoningen te realiseren. Volwaardige bedrijfsmatige activiteiten worden uitgesloten.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

Alvorens de start van de bestemmingsplanprocedure zijn de directe burens van het plan geïnformeerd door de initiatiefnemer. Daarnaast heeft er op 12 juni 2023 een omgevingsdialoog plaatsgevonden op het gemeentehuis met indieners van de zienswijzen, zie verder onder zienswijzen en in de Nota Zienswijzen.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Zienswijzen

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.

Er zijn drie zienswijzen ingediend tijdens deze ter inzage periode. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen, in de bijlage van deze toelichting, behandeld en van antwoord voorzien. Tevens heeft er op 12 juni 2023 een omgevingsdialoog plaatsgevonden op het gemeentehuis met alle indieners. In de Nota Zienswijzen is omschreven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het onderliggende bestemmingsplan.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer 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.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, is het vastgestelde bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De geschiedenis van het dorp Wijngaarden gaat terug tot voor het jaar 1283. Uit bronnen blijkt dat in het jaar 1283 graaf Floris V in een open brief heeft verklaard dat Wijngaarden en Ruijbroek een oude en vrije heerlijkheid is en moest blijven. Iedereen uit het land en de steden van Graaf Floris V die een misdaad hadden begaan waren vrij zich in Wijngaarden op te houden. Tussen 1421 en 1860 is de heerlijkheid meerdere malen van eigenaar veranderd. Door de tijd heen is de naam Ruijbroek, het oostelijke gedeelte van Wijngaarden dat nu bekend staat als het Oosteinde, langzaam komen te vervallen. Aan het Oosteinde van Wijngaarden in het Kraaienbos bevindt zich het galgenveld. Op deze plaats werden in het verleden misdadigers opgehangen.

Het dorp Wijngaarden betreft een langgerekt dorp (oost-west). Wijngaarden is het laagst gelegen dorp in de Alblasserwaard. Het dorp was in het verleden uitsluitend bereikbaar vanuit Sliedrecht via de Tolsteeg en vanuit Bleskensgraaf via de Wijngaardsesteeg. Voor de ruilverkaveling was het Oosteinde een doodlopende weg. Het Oosteinde werd ontsloten middels de aanleg van de Zwijnskade. Via de Zwijnskade ontstond een verbinding met Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Na de ruilverkaveling werd aan het Westeinde het Alblasserbos aangelegd. Het dorp Wijngaarden heeft een agrarisch verleden wat blijkt uit de vele oude boerderijen, onder anderen langs het Oosteinde en het Westeinde.

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp aan de Dorpsstraat, ter hoogte van de Tolsteeg en Wijngaardsesteeg. De Dorpsstraat kenmerkt zich door de relatief dichtbebouwde lintbebouwing in een dorpskern, waarvan de bebouwingsdichtheid afneemt richting het buitengebied. In dit geval richting het Oosteinde.



Afbeelding 3: Vooraanzicht plangebied

2.1.2 Huidige status/gebruik

De Dorpsstraat 3 Wijngaarden betreft een voormalige bedrijfslocatie waar een transportbedrijf gevestigd is geweest (zie afbeelding 3-5). Momenteel vinden er geen volwaardige bedrijfsactiviteiten meer plaats. In de eerste lijn is een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig. In de tweede lijn een bedrijfsloods. Opgemerkt wordt dat het perceel vrijwel volledig verhard is.



Afbeelding 4: Bestaande situatie (indicatief)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Met het bestemmingsplan wordt de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de Dorpsstraat 3 te Wijngaarden gewijzigd. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee wordt de bestaande bedrijfswoning juridisch-planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. Daarnaast wordt het mogelijk om op de plek van de bedrijfsloods vier rij-/hoekwoningen te realiseren met daarbijhorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Op onderstaande afbeelding (en in de bijlage) is de nieuwe situatie indicatief weergegeven.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie indicatief (zie bijlage)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Dorpsstraat 3 Wijngaarden wordt in de huidige situatie ontsloten door een enkele in-/uitrit, zie afbeelding 3. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, zie afbeelding 5. Over de inrit zijn de bestaande en nieuwe woningen bereikbaar.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte gaat de nota uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone '(Rest) bebouwde kom'. In onderstaande tabel is de parkeerbalans weergegeven.

Tabel 1: Parkeren			
Woning	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop vrijstaand	2,3	1	2,3
Koop, tussen/hoek	2,0	4	8
Totaal			10,3 parkeerplaatsen

In totaal zijn er 11 parkeerplaatsen noodzakelijk ten behoeve van de nieuwe situatie. Binnen het plangebied wordt volledig voorzien in deze parkeerbehoefte, conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Op het erf is voldoende ruimte om minimaal 11 parkeerplaatsen te realiseren. Op de situatietekening (afbeelding 5) zijn er 11 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen

stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *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

Met het plan worden vier wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft en dat het plan hiermee sowieso binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.1.4 Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Middels dit voorbereidingsbesluit verklaart de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening dat voor het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit een algemene maatregel van bestuur wordt voorbereid over de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten op decentraal niveau voor de bouw van hyperscale datacenters.

In het coalitieakkoord is aangegeven dat hyperscale datacenters een onevenredig groot beslag leggen op de beschikbare duurzame energie in verhouding tot de maatschappelijke en/of economische meerwaarde. Daarom wil het kabinet de landelijke regie en de toelatingscriteria bij de vergunningverlening aanscherpen. Het

kabinet wil daarom op nationaal niveau in overleg met medeoverheden aanvullend aan de Nationale Omgevingsvisie nadere ruimtelijke keuzes maken waar deze hyperscale datacenters in Nederland gevestigd kunnen worden waarna deze keuzes in instructieregels worden vastgelegd. Het is daarom wenselijk te voorkomen dat voordat deze instructieregels zijn opgesteld en de criteria wettelijk zijn vastgelegd nieuwe hyperscale datacenters in Nederland worden vergund, opgericht en gevestigd.

Het plan heeft geen enkel raakvlak met hyperscale datacenters en met de inhoud van het voorbereidingsbesluit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

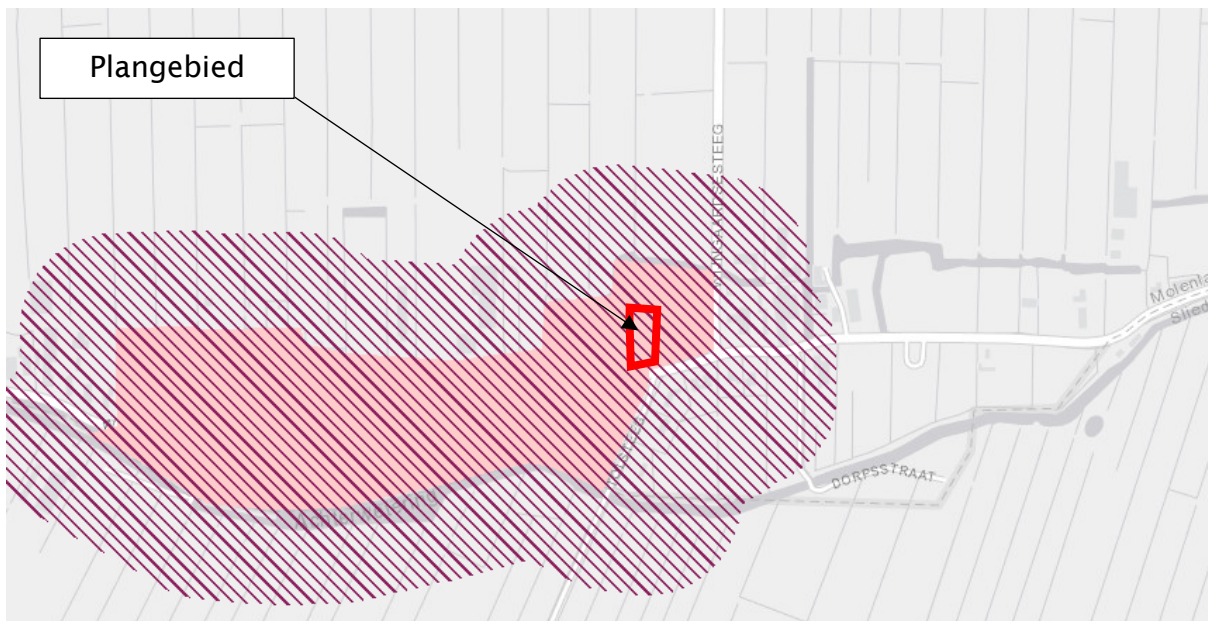
Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden

in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zie onderstaande afbeelding. Hiermee is het plan conform het beleid van de provincie Zuid-Holland om ontwikkelingen en/of woningen zoveel als mogelijk binnen BSD te realiseren.



Afbeelding 6: Plangebied t.o.v. BSD

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.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in

het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is in de laag van de stedelijke occupatie gelegen binnen 'bestaand stads- en dorpsgebied' (zie afbeelding 7) en in de laag van de cultuur- en natuurlandschappen binnen 'veenweidegebied' en 'linten' (zie afbeelding 8).

Bestaand stads- en dorpsgebied

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Voor ontwikkelingen heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld voor dit gebied:

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

Veenweidegebied

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

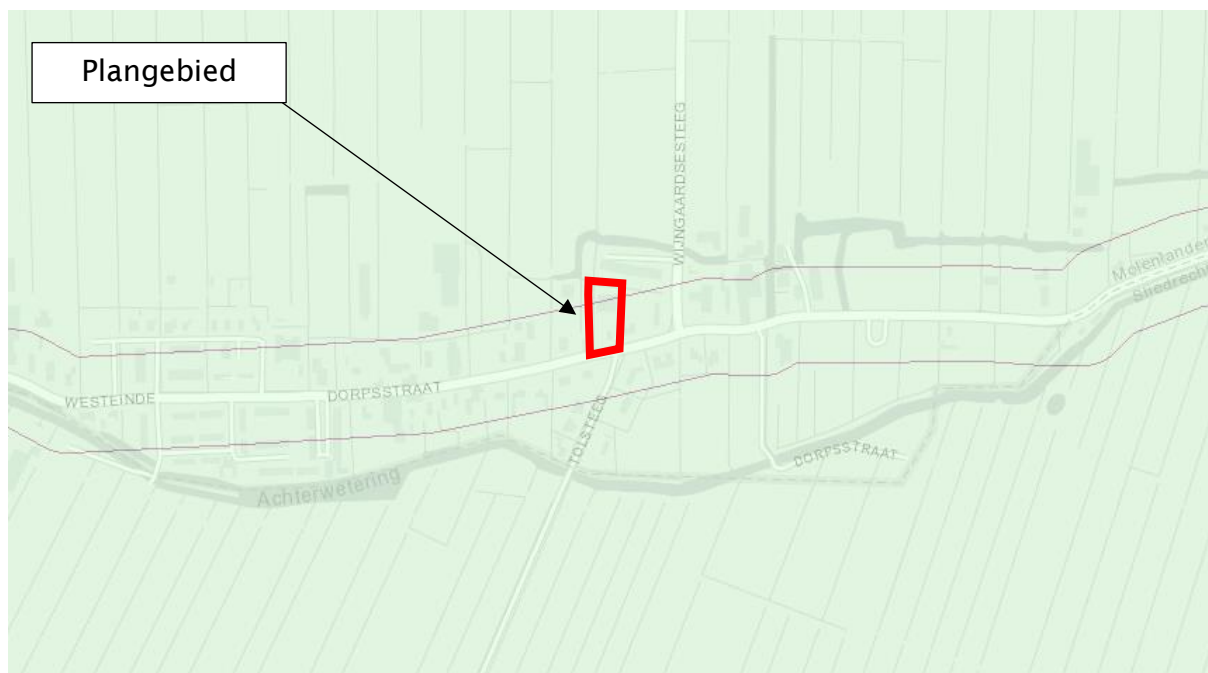
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten

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

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



Afbeelding 7: Uitsnede laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan sluit aan bij de bovengenoemde richtpunten van de kwaliteitskaart in de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Het bestaande dorpsgebied wordt versterkt en het veenweidelandschap en lint blijven behouden.

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 plan kan het beste worden geschaard onder de categorie ‘inpassen’. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en er vinden geen wijzigingen plaats op structuurniveau. Er wordt aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldaan (zie paragraaf 3.2.1) en het plan past bij de aard en schaal van het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- 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;

- 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.

Met het plan worden vier wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 3.1.3). Daarnaast wordt opgemerkt dat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft en dat het plan hiermee sowieso binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan voorziet in het verwijderen van een bedrijfslocatie in de kern van Wijngaarden en de herontwikkeling naar passende woningbouw in het dorp. Hiermee wordt de regionale visie gevolgd, aangezien een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in het dorp op peil kan worden gehouden. Het dorp wordt duurzaam vernieuwd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een vitale regio. Gezien de ligging in de kern van het dorp blijft het open, rustige en authentieke karakter van de regio behouden.

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.

Wijngaarden is aangeduid als een dorp voor landelijk wonen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen en steden. In Wijngaarden is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal, zie paragraaf 3.4.2. Het plan voorziet in een welkom passend aanbod op de woningmarkt in het dorp middels vier rijwoningen. Gezien het aantal wooneenheden valt onder de agendamaat is regionale afstemming niet nodig.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan voorziet in het verwijderen van een bedrijfslocatie in de kern van Wijngaarden en de herontwikkeling naar passende woningbouw in het dorp. Het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn wordt nagestreefd, door voldoende woningen te realiseren naar de vraag die er is. De verouderde bedrijfslocatie in de kern wordt verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel 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).

In Wijngaarden is er concrete woningbehoefte op kleine schaal. Middels het onderhavige plan worden extra wooneenheden toegevoegd binnen de bestaande bebouwde ruimte in de kern. Er worden vier extra wooneenheden toegevoegd in de vorm van rijwoningen. Er is bewust gekozen voor dit meer betaalbare segment (goedkoop/middenduur), omdat hier meer concrete behoefte naar is dan dure segment (vrijstaande) woningen. Dit maakt het mogelijk voor mensen uit Wijngaarden in het dorp te blijven wonen, mensen die binding hebben met de gemeente en het dorp. De wooneenheden welke middels het plan worden gerealiseerd zijn passend voor verschillende doelgroepen, als gezinnen en doorstromers, maar ook voor ouderen en voornamelijk starters. Het plan voorziet in een bijdrage aan de plancapaciteit om aan de woningbouwopgave tot 2029 in Wijngaarden te voldoen.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Vanuit jurisprudentie is met het plan geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing, waarbij wordt opgemerkt wordt dat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft en daarmee past binnen de ladder;
- De extra woningen worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid vier rijwoningen te realiseren op een verouderde bedrijfslocatie in de kern van Wijngaarden. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is daarmee zeer beperkt. Er is zelfs sprake van een afname in bebouwing, gezien de sloop van de loods en de woningen kleinschaliger zullen zijn. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening ‘de Keur’

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

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

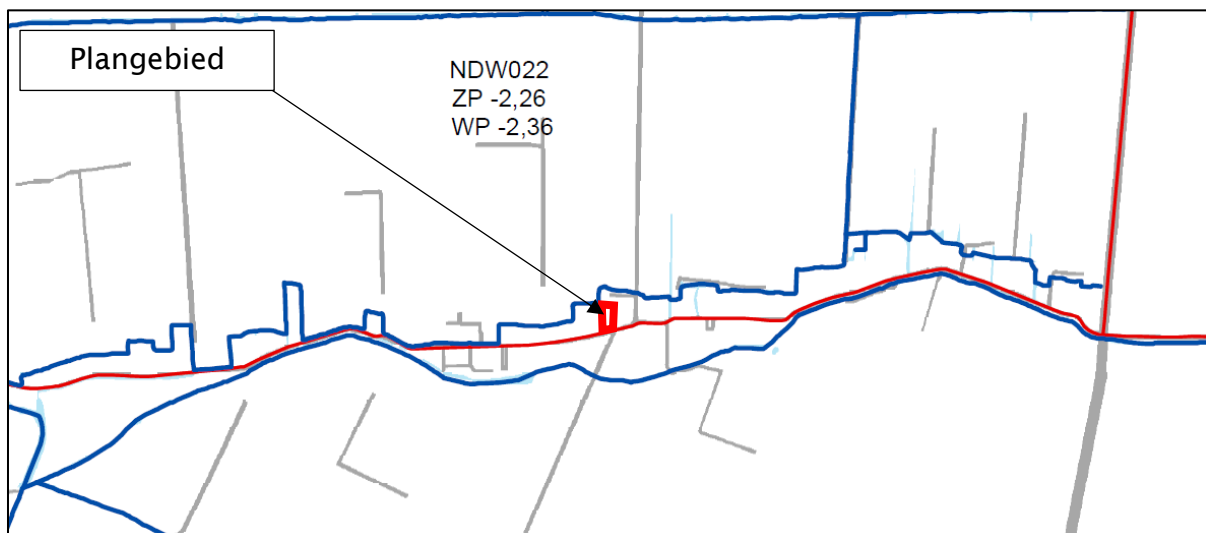


werkzaamheden door het waterschap uitgevoerd dienen te worden aan de watergangen.

Door de bouw van de nieuwe woningen zijn er steeds meer bewoners gebaad bij het goed functioneren van de omliggende watergangen. Beleid van het waterschap is daarom om deze op te waarderen tot een B-status. Deze statuswijziging wordt separaat van het bestemmingsplan door het waterschap in gang gezet en meegenomen in een volgende leggerwijziging van het waterschap. Het onderhavige plan blijft uitvoerbaar.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW022 (zie afbeelding 10). Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,26 m NAP en een winterpeil van -2,36 m 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 grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 9: Peilgebiedenkaart

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.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk en landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijke gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m² en in het landelijke gebied een vrijstelling van 1.500 m².

Het plangebied is in de bestaande situatie vrijwel geheel verhard, zie afbeelding 10. Enkel de voortuin bij de bedrijfswoning is relatief zacht, maar ook deels verhard met klinkers. Het plan zal daarmee niet voorzien in een toename aan verhardoppervlak, omdat het deel wat onverhard is (de voortuin) ongewijzigd blijft. De verharding ter plaatse zal daarmee in het meest negatieve scenario per saldo gelijk blijven. Bij de nieuwe rijwoningen zal echter een achtertuin worden gerealiseerd, die niet volledig verhard zal zijn. Waar dat in de huidige situatie wel het geval is ter plaatse van de loods. De verharding zal in de nieuwe situatie daarmee afnemen.



Afbeelding 10: Bestaande situatie verharding

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd naar het oppervlaktewater, dit blijft in de nieuwe situatie tevens het geval. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel waar ook de

bestaande woning op is. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen op of nabij een waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Er dient enkel een watervergunning te worden aangevraagd indien er wijzingen aan de watergangen worden aangebracht.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, derhalve kan dit buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van 60- en 30 km/h wegen. Het onderhavige plan betreft de toevoeging van vier wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs welke is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Wijngaardsesteeg ten hoogste 27 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat de woningen alzijdig over geluidluwe gevels én een geluidluwe buitenruimte beschikken waarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan. (...)*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld. (...)

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	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 (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- en leefklimaat.

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 16,6 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,7 µg/m³ PM_{2,5}

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit 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 plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft het verwijderen van een bedrijfsbestemming en de realisatie van vier rijwoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan daarom getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naast de VNG-analyse heeft de gemeente Molenlanden de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' vastgesteld. Middels deze verordening kunnen de minimale afstanden van een veehouderij tot een geurgevoelig object (een woning) worden gereduceerd naar 50 meter binnen de bebouwde kom.

In vergelijking met de bestaande situatie is er sprake van een verbetering van de milieutechnische situatie. Een bedrijfsbestemming wordt verwijderd, waardoor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving voor milieugevoelige objecten verbeterd.

Tevens kan worden geconcludeerd dat voor de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Zo zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijfsmatige locaties gelegen. Enkel is er op het Oosteinde 47a een agrarische bedrijfsbestemming gelegen, op een afstand van 75 meter van de nieuwe rijwoningen. In de praktijk is en kan hier echter geen sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf gezien het karakter. Middels de geurverordening geldt voor deze locatie een richtafstand van 50 meter, waardoor in theorie indien noodzakelijk zou worden voldaan aan deze richtafstand.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect 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 (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan (zie afbeelding 12).

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

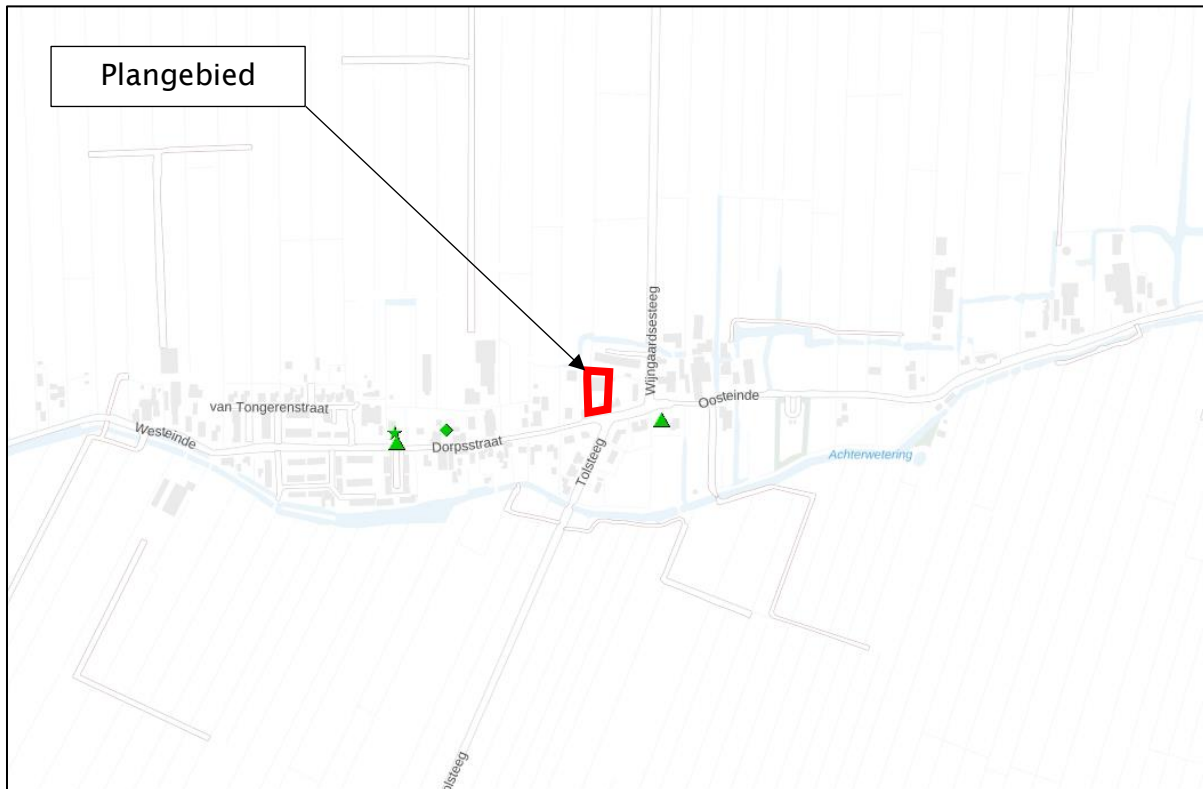
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

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

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. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. 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 Voortoets, AERIUS stikstofberekening en/of ‘nee, tenzij’-toets zijn niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden.

Conclusie

De sloop van de garage en de loods ten behoeve van de realisatie van 4 rijwoningen met bijbehorende parkeergelegenheid aan de Dorpsstraat 3 te Wijngaarden is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen

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

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Adcim B.V. een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Bij het onderzoek zijn de volgende waarnemingen geconstateerd:

- De bovengrond bestaat men name uit aangebracht zand of teelgrond op een ondergrond van kleiig veen. Op een enkele locatie is in de bovengrond een sterk kleiige veenlaag aangetroffen.*
- Ter plaatse van de verhardingen komen straatlagen van zand voor of funderingslagen van baksteen/granulaat op een funderingslaag van beton. De boringen op de diepere betonfunderingen zijn gestuit.*
- Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging.*
- In de bodem is geen bijmenging aangetroffen.*

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- De ‘teelgrond’ in de tuin is niet verontreinigd.*
- De zanderige grond onder de teelgrond en verhardingen is licht verontreinigd met verschillende zware metalen, minerale olie en PAK en is volgens indicatieve toetsing aan Besluit bodemkwaliteit niet toepasbaar > industrie.*
- De ondergrond van kleiig veen is licht verontreinigd met molybdeen.*
- Het grondwater is gelegen op ca. 0.7-1.00 m-mv en is licht verontreinigd met barium. (...)*

De verhogingen zijn van die mate dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering’

Conclusie

Het 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Het plan voorziet niet in bodemingrepen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op de huidige fundering van de bestaande loods. Er wordt niet in de grond geroerd en het plan heeft daardoor geen negatieve gevolgen voor eventuele archeologische waarde in de bodem. Om de eventuele archeologische waarde in de grond ter plaatse in de toekomst te blijven beschermen worden de vigerende archeologische dubbelbestemmingen ongewijzigd overgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door een verouderde bedrijfslocatie te gebruiken ten behoeve van duurzame woningbouw. De woningen worden conform de huidige bouw- en duurzaamheidseisen gerealiseerd (bijvoorbeeld isolatie). Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

Klimaatadaptatie

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

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Rondom het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om zware regenbuien op te vangen. Daarbij komt dat het plangebied in de huidige situatie bijna volledig is verhard. Middels het plan wordt er gestreefd om het erf en de achtertuinen van de woningen zachter en groener te maken. Waardoor het plangebied zachter wordt in vergelijking met de huidige situatie en het water meer/beter in de bodem zal infiltreren als voorheen.

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

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

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Dorpsstraat 3' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Wijngaarden, Dorpsstraat 3' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Dorpsstraat 3' is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' (2012), 'Paraplusherziening Parkeren' (2020) en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' (2021). 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

Tuin

Conform het moederbestemmingsplan worden de gronden voor de voorgevel van de bestaande woning omgezet naar de bestemming tuin.

Wonen

De bedrijfsbestemming wordt behoudens de gronden voor de voorgevel van de bestaande woning volledig gewijzigd in een woonbestemming. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning (straks burgerwoning) en ter plaatse van de vier nieuwe rijwoningen wordt een bouwvlak opgenomen. De maximale goothoogte van 6 meter blijft ongewijzigd.

Waarde – Archeologie 1 & 2

De vigerende archeologische dubbelbestemmingen worden ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m;

- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 1 & 4;
- Bouwaanduiding: bijgebouwen.