

Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar, Dorpsweg 5’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar, Dorpsweg 5’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPdorpsweg5HNR-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

03-03-2020

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën	5
2.2.2 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ontsluiting en parkeren	9
3.3 Beeldkwaliteit	11
4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	15
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	16
4.3 Regionaal Beleid	17
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	17
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	19
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	19
4.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'	20
4.4.4 Bestemmingsplan 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar'	20
4.5 Conclusie	21
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	22
5.1 Geluidhinder	22
5.2 Bedrijven en milieuzonering	24
5.3 Bodem	26
5.4 Archeologie	29
5.5 Watertoets	32
5.6 Flora en fauna	37
5.7 Luchtkwaliteit	40
5.8 Externe veiligheid	41
6 JURIDISCHE PLANOPZET	42

6.1 Inleiding	42
6.2 Systematiek van de regels	42
6.3 Bestemmingen.....	42
6.4 Aanduidingen.....	42
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.1 Exploitatie	43
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1 Vooroverleg	43
8.2 Inspraak	43
8.3 Zienswijzen.....	43

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Bouwzaken Plus	1410 DW5	24-07-2015
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170321-9-14878	21-03-2017
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi B.V.	S201707/02/versie 03a	Jan. 2018
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/152/r	03-11-2017
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	ADC Rapport 4337	19-01-2018
6	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM/2373-2017	Juli 2017
7	Asbestbodem-onderzoek	Linge milieu B.V.	17-2103	15-08-2017
8	Tekening watercompensatie	Bouwzaken Plus	1410 / VO 01	07-03-2018
9	Inspraaknota	Gemeente Giessenlanden	Versie 1.0	28-08-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dorpsweg 5 zijn thans een burgerwoning met bijgebouw een weide en een siertuin gelegen. De weide/tuin op de oostzijde van het plangebied verkeert in een slechte staat van onderhoud, waardoor de locatie thans een verwilderde en verrommelde uitstraling heeft. De initiatiefnemer is voornemens de weide/tuin te ontwikkelen voor woningbouw. Het beoogde plan is om ter plaatse van de weide/tuingrond een schuurboulevard te realiseren bestaande uit vier appartementen met een vrijstaand bijgebouw c.q. garage/berging. De bestaande woning Dorpsweg 5 met naastgelegen bijgebouw blijven behouden en maken geen onderdeel uit van het beoogde plan.

Het perceel Dorpsweg 5 te Hoornaar valt binnen de bestemmingsplannen 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012) en 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar' (vastgesteld op 10 april 2014). Het beoogde plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. De beoogde bouwlocatie van de woningen heeft in beide bestemmingsplannen de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Tuin' zijn geen woningen toegestaan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Tuin' te worden gewijzigd naar 'Wonen' en dient een bouwvlak te worden opgenomen.

De initiatiefnemer heeft het beoogde plan middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Giessenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de voormalige gemeente Giessenlanden aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan.

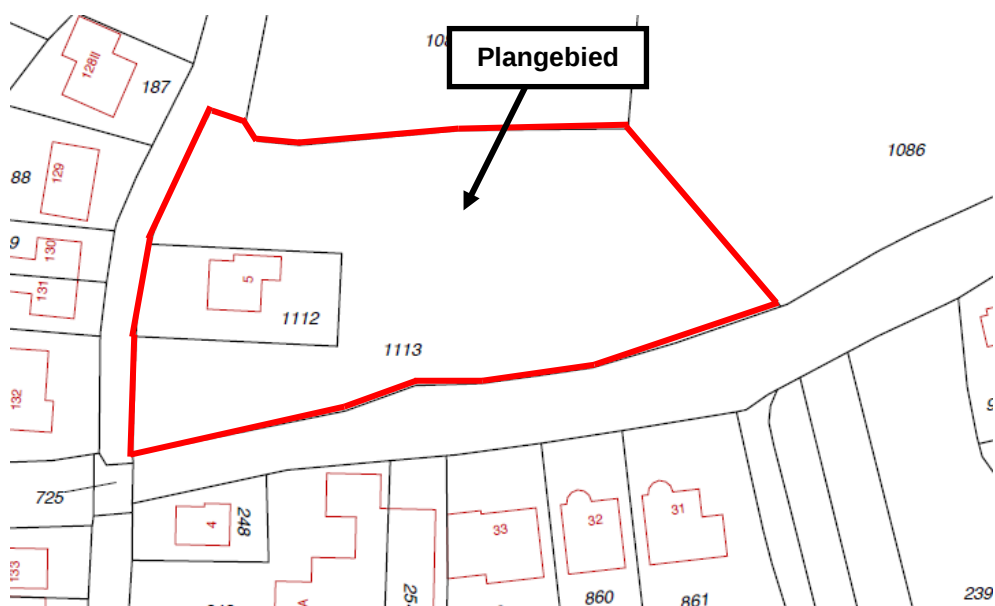
Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. Het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Molenlanden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Dirk IV-plein, een wadi aan de oostzijde, de watergang de Kromme Giessen aan de zuidzijde en de Dorpsweg aan de westzijde. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door sloten. Het plangebied is kadastraal bekend als percelen 1112/1113, Sectie B, Hoornaar.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de bestemmingsplannen 'Dorpskern Hoornaar' vastgesteld op 26 januari 2012) en het bestemmingsplan 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar' (vastgesteld op 10 april 2014).

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Hoornaar is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën

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

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Dorpsweg, het Dirk IV-plein en de Kromme Giessen in het centrum van de dorpskern Hoornaar. Het plangebied maakt enerzijds onderdeel uit van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsweg. En anderzijds van het centrumgebied aan het Dirk IV-plein. In de omgeving van het plangebied is sprake van een verdichting van de bebouwing. De lintbebouwing langs de Dorpsweg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen.



Afbeelding 3: Bestaande woning Dorpsweg 5 te Hoornaar



Afbeelding 4: Bestaande situatie Dirk IV-plein

2.2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Dorpsweg 5 te Hoornaar zijn thans een burgerwoning met bijgebouw, een weide en een siertuin gelegen. In het verleden hebben op de locatie tevens enkele schuurtjes gestaan. Vanwege slechte bouwkundige staat zijn deze in het kader van de veiligheid (instortingsgevaar) inmiddels opgeruimd. De weide/tuin op de oostzijde van het plangebied verkeren in een slechte staat van onderhoud, waardoor de locatie thans een verwilderde en verrommelde uitstraling heeft.



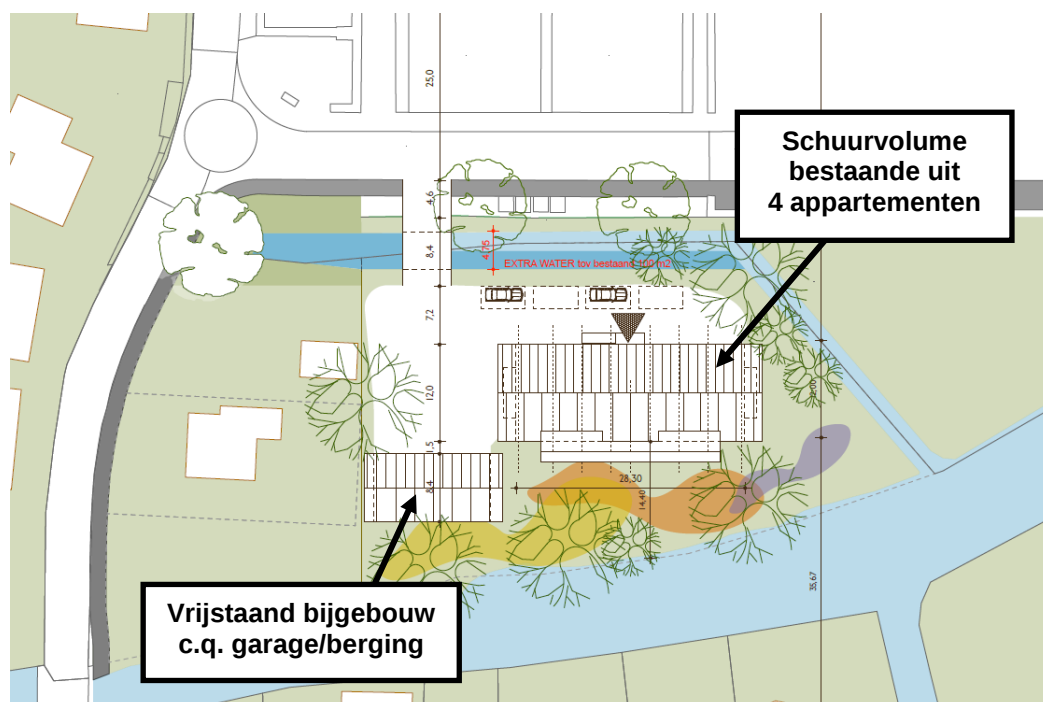
Afbeelding 5: Bestaande situatie bouwlocatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Beschrijving bouwplan

De initiatiefnemer is voornemens de gronden achter de woning Dorpsweg 5 te Hoornaar, welke door de dichte begroeiing thans een verwilderde en verrommelde uitstraling hebben, te ontwikkelen voor woningbouw. Het beoogde plan is om de locatie in een goede staat van onderhoud te brengen en ter plaatse een schuurvolume te realiseren bestaande uit vier appartementen met een vrijstaand bijgebouw c.q. garage/berging. Het schuurvolume heeft een oppervlakte van circa 340 m² met een bouwhoogte van 10,7 meter. Wat betreft de bouwhoogte is aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Het vrijstaande bijgebouw welke zal worden gebruikt als garage/berging. Het vrijstaande bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 125 m².



Afbeelding 6: Nieuwe situatie



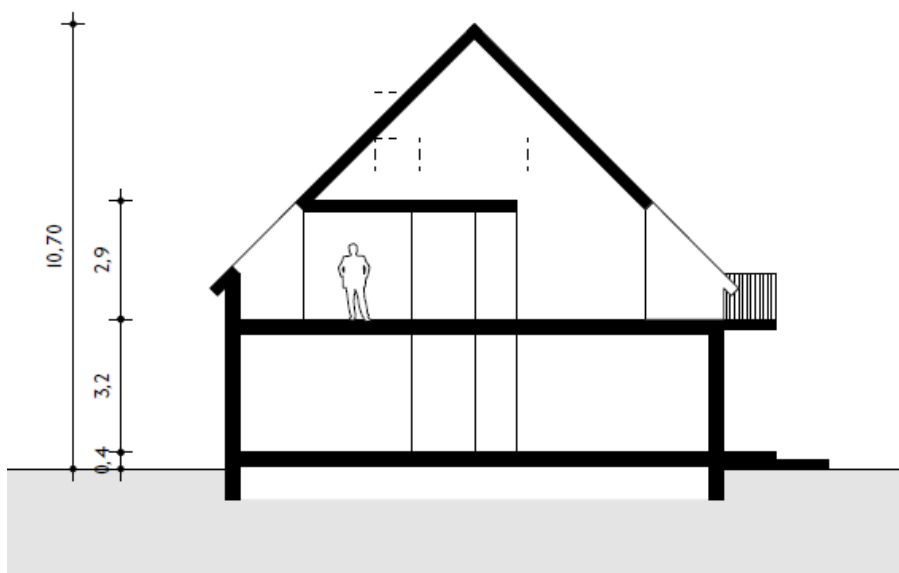
Afbeelding 7: Impressie nieuwe situatie



Afbeelding 8: Impressie nieuwe situatie



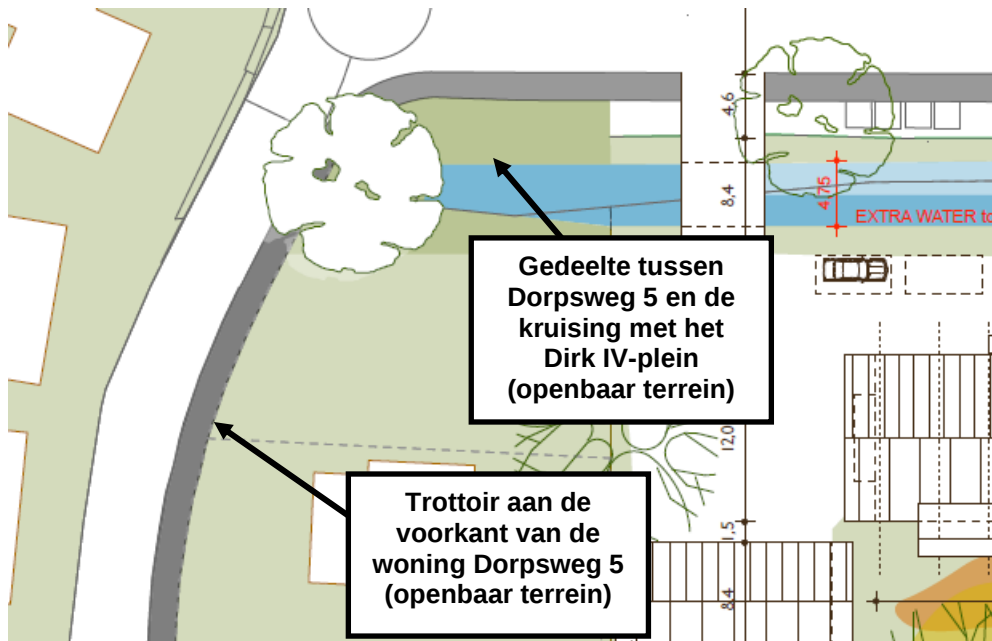
Afbeelding 9: Impressie nieuwe situatie



Afbeelding 10: Doorsnedetekening schuurvolume

Inrichting openbare ruimte

In het kader van een verbetering van de openbare ruimte wordt als onderdeel van het plan een deel van het plangebied in eigendom overgedragen aan de gemeente Molenlanden om in te richten als openbare ruimte. Dit betreft ten het trottoir aan de voorkant van Dorpsweg 5 tot aan de kruising bij het Dirk IV-plein en een gedeelte van het perceel tussen Dorpsweg 5 en de kruising met het Dirk IV-plein. Ter plaatse van deze gronden zal in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden opgenomen.



Afbeelding 11: Inrichting extra openbare ruimte

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

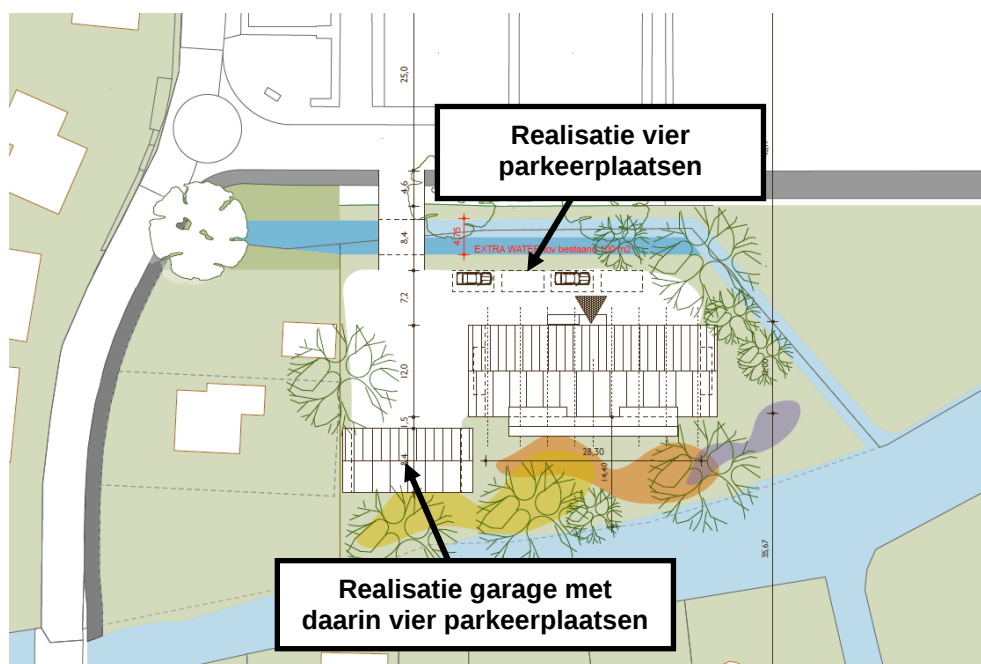
De bestaande woning op het woonperceel Dorpsweg 5 te Hoornaar wordt thans ontsloten middels een inrit op de Dorpsweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Voor de vier nieuwe woningen wordt een nieuwe inrit gerealiseerd op het Dirk IV-plein (middels het aanleggen van een dam).

Parkeren

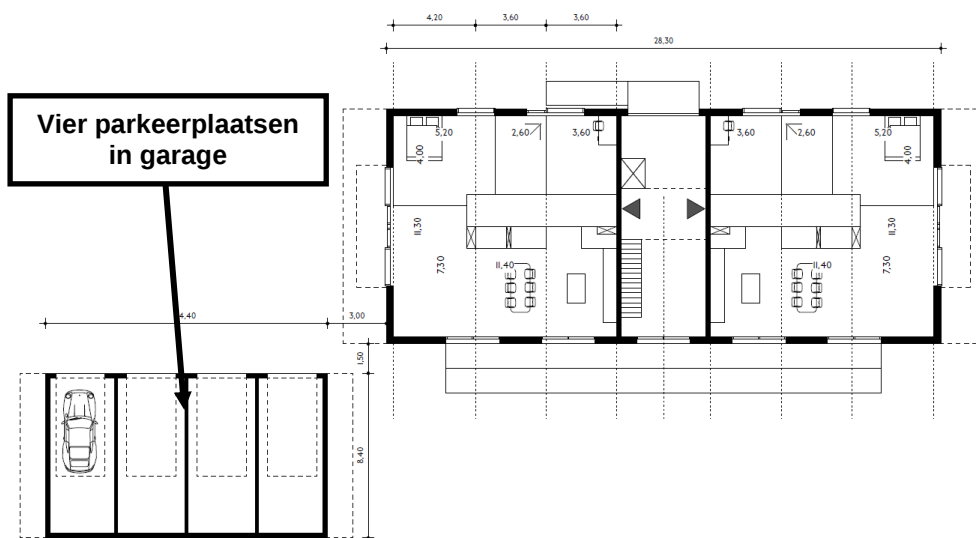
De gemeente Giessenlanden heeft op 14 januari 2016 het vernieuwde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Hoornaar binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente gaat uit van het gemiddelde hiervan.

Het plan gaat uit van de nieuwbouw van vier appartementen. Uitgaande van het type 'koop, etage, duur' liggend in 'centrum' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaatsen en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per woning (gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Gezien de parkeerdruk in het centrumgebied van Hoornaar is voor dit plan uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte dient volledig op eigen terrein te worden opgelost, waarvan maximaal 4 parkeerplaatsen inpandig. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Naast de woningen wordt een vrijstaande garage gerealiseerd waarbinnen 4 auto's kunnen worden geparkeerd. Daarnaast worden ten noorden van het schuurvolume vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 12: Parkeren op eigen terrein



Afbeelding 13: Parkeren in garage

3.3 Beeldkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor het plangebied en de directe omgeving (centrum) een aanzienlijke verandering qua beeldkwaliteit tot gevolg. Om te komen tot een passende invulling van het plangebied, waarmee sprake is van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is bij de uitwerking van het schetsplan aangesloten bij de directe omgeving. Er is een omgevingsanalyse uitgevoerd met betrekking tot de stedenbouwkundige en bebouwingstructuren en de architectonische kernmerken van de bestaande bebouwing in het gebied. Op basis hiervan is een schetsplan uitgewerkt, waarmee sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsslag ten opzichte van de bestaande situatie.

Omgevingsanalyse

Het perceel Dorpsweg 5 te Hoornaar is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsweg. De lintbebouwing langs de Dorpsweg kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)woningen. De hoofdgebouwen zijn doorgaans op relatief korte afstand van de Dorpsweg gelegen. Zowel de traditionele bebouwing als de vervangende nieuwbouw zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met pannen of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn voornamelijk haaks op de Dorpsweg gepositioneerd. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (in de tweede bebouwingslijn) hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn zowel parallel als haaks op de weg gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen bouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw.

Uitwerking in schetsplan

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsweg. Ter plaatse van het plangebied kan de bestaande vrijstaande woning Dorpsweg 5 worden gezien als het hoofdgebouw. De beoogde bouwlocatie is gelegen in de tweede bebouwingslijn vanaf de Dorpsweg. Dit vertaalt zich in een architectonische uitwerking van het bouwplan in de vorm van een schuurvolume. Het schuurvolume heeft een rechthoekige opzet en wordt opgebouwd uit bakstenen voorzien van een zadeldak bedekt met dakpannen als dakbedekking. De gebruikte kleuren zijn ingetogen, waardoor het schuurvolume een passende ondergeschikte uitstraling heeft aan de woning Dorpsweg 5. Verder wordt gebruik gemaakt van streekeigen en traditionele bouwmaterialen danwel bouwmaterialen welke dezelfde uitstraling hebben. Het schuurvolume wordt gebouwd in een ondergeschikte en traditionele bouwstijl met een eigentijdse interpretatie.



Afbeelding 14: Referentiebeelden materiaalgebruik

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

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

'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 plan worden per saldo vier wooneenheden gerealiseerd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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:

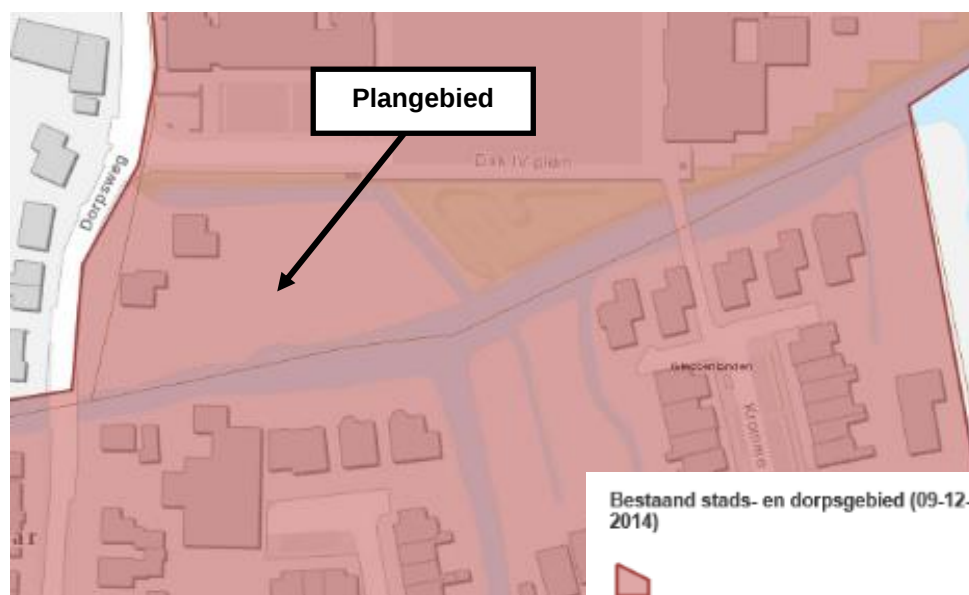
- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

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 (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 leef kwaliteit van de bebouwde ruimte te verbeteren.

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



Afbeelding 15: Bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Hoornaar welke door de verwildering van de begroeiing een verwilderde en verrommelde uitstraling heeft gekregen. Het plan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. Middels het plan wordt de verrommeling op het terrein opgeruimd en wordt een schuurvolume met daarin vier appartementen gerealiseerd in een bouwstijl welke passend is in de omgeving. Het plan is passend op deze locatie gezien de woonbebouwing in de directe omgeving.

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.

Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het plan wordt het terrein in een goed staat van onderhoud teruggebracht. Het geplande schuurvolume wordt vormgegeven in een passende traditionele bouwstijl welke passend is in het gebied. Verder wordt het terrein op een passende en verantwoorde wijze groen ingericht middels streekeigen erfbeplanting.

4.2.2 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 betreft een inpassingsplan welke qua aard en schaal passend is op deze locatie en welke zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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.

In het plan worden per saldo vier wooneenheden gerealiseerd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn verrommelde locaties in de dorpskernen en de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing niet wenselijk. Middels het plan wordt het perceel weer in een goede staat van onderhoud gebracht. In het plan is wat betreft de uitwerking van de nieuwe bebouwing qua architectuur en uitstraling aangesloten bij de directe omgeving en de kenmerken van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsweg. Hiermee wordt het overwegende rustige en authentieke karakter van de regio gehandhaafd, al dan niet versterkt. Daarmee is het plan in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van we woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Voor het woondorp Hoornaar geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Hoornaar niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het plan worden per saldo vier wooneenheden toegevoegd. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Hoornaar is groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. Voor plannen in een woonkern waarbij de groei van de woningvoorraad is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De vier woningen zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

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

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

Het plan betreft een inbreidingsplan in de dorpskern Hoornaar. Bij de uitwerking en maatvoering van de nieuwe bebouwing is aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

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

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

Het plan betreft de realisatie van vier appartementen. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Het plan draagt bij aan het streven van de gemeente om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De geplande woningen kunnen worden geschaard in het midden dan wel duurdere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd. Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Hoornaar en de actuele verkoopcijfers, is naar verwachting voldoende vraag naar de appartementen.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Tuin;
- Wonen;
- Water;
- Verkeer – Verblijfsgebied.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 3.

En de aanduiding:

- Maximaal aantal wooneenheden: 1.



Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

4.4.4 Bestemmingsplan 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar' (vastgesteld op 10 april 2014). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Tuin.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 3;

De bouwaanduiding:

- Bouwaanduiding 'bijgebouwen'.



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar'

Het beoogde plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. De beoogde bouwlocatie van de woningen heeft in beide bestemmingsplannen de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Tuin' zijn geen woningen toegestaan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Tuin' te worden gewijzigd naar 'Wonen' en dient een bouwvlak te worden opgenomen.

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Hoornaar' en 'Tuin Dorpsweg 5 Hoornaar';
- Vanuit jurisprudentie is in het plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe bebouwing wordt op een passende wijze vormgegeven, het verwilderde en verrommelde perceel wordt op een passende wijze ingericht;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kan dus buiten beschouwing worden gelaten. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- Dorpsweg (30 km/h);
- Dirk IV-plein (30 km/h);

Onderzoek

Het plan gaat uit van de nieuwbouw van vier appartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Gezien in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend 30 km/h-wegen zijn gelegen is formeel gezien het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desondanks door Adromi B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Dorpsweg, het Dirk IV-Plein en de Hoge en de Lage Giessen is berekend op het appartementengebouw.

Het bouwplan valt strikt formeel net binnen de geluidzone van het traject van de Hoge Giessen, gelegen buiten de bebouwde kom, met een maximum snelheid van 60 km/uur.

De geluidbelasting vanwege dit traject van de Hoge Giessen op het bouwplan is (veel) lager dan 48 dB. Het aanvragen en vaststellen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde.

Op de Dorpsweg, het Dirk IV-Plein en de Hoge en de Lage Giessen (relevante trajecten), gelegen binnen de bebouwde kom, geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Gelet hierop betreft het geen in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde geluidbronnen, zodat het vaststellen van een hogere waarde vanwege deze wegen überhaupt niet noodzakelijk is.

De gecumuleerde geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) vanwege alle beschouwde wegen (en trajecten) op het bouwplan bedraagt ten hoogste 49 dB.

De berekende gecumuleerde geluidbelasting is derhalve lager dan de waarde van $L_{cum}^ = 53$ dB zoals vermeld in het hogere waarden beleid van de gemeente. Dit betekent dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van een acceptabel niveau is.*

Bij een geluidbelasting van $L_{cum}^ = 53$ dB of minder moet worden gestreefd naar de realisatie van een geluidluwe gevel.*

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) vanwege de Dorpsweg, het Dirk IV-Plein en de Hoge en de Lage Giessen bedraagt 48 dB of minder. Dit betekent dat vanwege alle beschouwde wegen (en trajecten) sprake is van geluidluwe gevels (in feite is iedere gevel van het bouwplan geluidluw).

Ook cumulatief (incl. aftrek Wgh) gezien is de geluidbelasting op meerdere gevels van de woningen/appartementen gelijk dan wel lager dan 48 dB.

Zoals eerder vermeld, is het plan, in relatie tot het geluidbeleid van de gemeente, te beschouwen als een kleinschalige ontwikkeling.

In het geluidbeleid is aangegeven dat bij een kleinschalige ontwikkeling een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet doelmatig is en daarom achterwege kan blijven.

Desondanks wordt voor wat betreft de mogelijkheden om een lagere geluidbelasting op het appartementengebouw (met name de noord- en westgevel) te realiseren, nog het volgende opgemerkt:

- *De Dorpsweg en het Dirk IV-Plein en de relevante trajecten van de Hoge en de Lage Giessen hebben reeds een maximumsnelheid van 30 km/uur. Verdere verlaging van de maximumsnelheid is derhalve niet aan de orde.*
- *De Dorpsweg en de Hoge en de Lage Giessen zijn reeds voorzien van een asfaltverharding. Het toepassen van geluidarmer asfalt zal stuiten op bezwaren van financiële aard. Bovendien heeft initiatiefnemer geen invloed op de uitvoering van deze maatregel.*
- *Het Dirk IV-Plein is voorzien van een klinkerverharding. De klinkerverharding heeft, in relatie tot het gebied rondom het Dirk IV-Plein (o.a. winkelgebied, school) een snelheidsbeperkend en daarmee een verkeersveiligheidsverhogend effect. Vervanging van de huidige verharding door asfaltverharding is derhalve niet aan de orde. Vervanging door een geluidarmere klinkerverharding kan eventueel pas plaatsvinden bij mogelijke renovatiewerkzaamheden/ aanpassingswerkzaamheden aan het Dirk IV-Plein.*
- *Het toepassen van een geluidscherm is, gelet op de lay-out en ligging van het bouwplan, niet inpasbaar.*
- *Het vergroten van de afstand tussen de wegas(sen) en het beoogde appartementengebouw is niet mogelijk.*
- *De gevelwering van het appartementengebouw zal zodanig zijn dat voldaan wordt aan de vanuit het geldende Bouwbesluit vereiste binnengeluidniveau van 33 dB.*

Resumerend

Voor de woningen behorende tot het bouwplan kan worden gesteld dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse als aanvaardbaar kan worden aangemerkt. Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluidshinder geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de 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 gebruikgemaakt 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 de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: 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

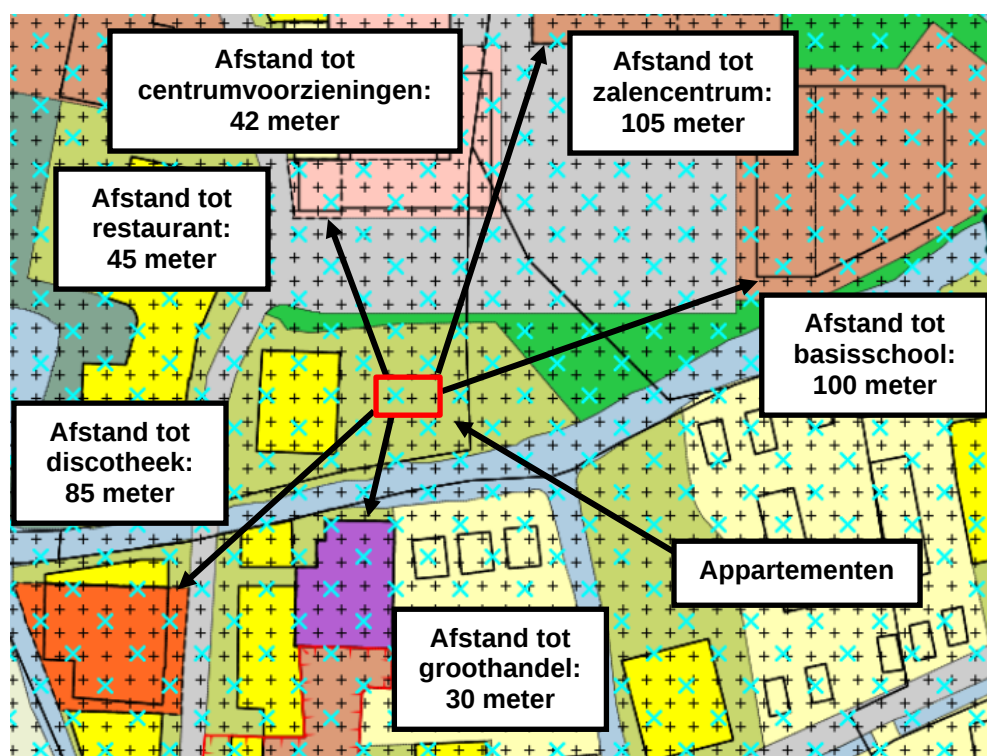
Onderzoek

Het plan gaat uit van de nieuwbouw van vier appartementen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Conform het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' is op het perceel Dorpsweg 3a een groothandel of een bedrijf uit maximaal de categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan (maximaal milieucategorie 2 van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering). In de feitelijke situatie is op het perceel Dorpsweg 3a te Hoornaar een uitgeverij/drukker gevestigd. Het bedrijf betreft een kleine drukkerij welke kan worden geschaard binnen de milieucategorie 2 van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering. De afstand van de appartementen tot de grens van de bedrijfsbestemming bedraagt 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de drukkerij niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Tabel 2: Omliggende bedrijven			
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand	Afstand tot appartementen
Dorpsweg 3a	Groothandel (max. categorie B1/ categorie 2.0)	30 meter	30 meter
Dorpsweg 135	Restaurant (max. categorie 1b 'lichte horeca'/categorie 1.0)	10 meter	85 meter
Dirk IV-Plein 7	Restaurant (max. categorie 1b 'lichte horeca'/categorie 1.0)	10 meter	45 meter
Dirk IV-Plein 9	Centrumvoorzieningen (uitsluitend detailhandel, dienstverlening en beroep aan huis, max. milieucategorie 1.0)	10 meter	42 meter
Dirk IV-plein 32	Dorpshuis (max. categorie 3 'zware horeca'/ milieucategorie 2.0)	30 meter	105 meter
Dirk IV-plein 33	Basisschool (uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, max. milieucategorie 2.0)	30 meter	100 meter

Uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Bij de toetsing is naast de feitelijke situatie gekeken naar de planologische situatie/ de toegestane bedrijfsactiviteiten conform het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven/instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 18: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.3 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van vier appartementen. Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de woningen voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luiden:

- *'De geroerde kleiige bovengrond ter plaatse van het tuingedeelte bevat algemeen lichte tot matige bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en met PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *De bovengrond ter plaatse van het graslandgedeelte (schapenwei) is licht verontreinigd met diverse metalen, PAK en DDE. DDE is een afbraak-product van het bestrijdingsmiddel DDT dat hier kennelijk in het verleden (ten tijde van de boomgaard) toegepast is. DDT zelf is niet verhoogd aangetroffen;*
- *De sterk geroerde grond ter plaatse van de gedempte sloot bleek licht verontreinigd met diverse metalen, PAK en olie en sterk verontreinigd met zink. Na uitsplitsing bleek alleen monster 14.2 (ondiepe ondergrond slootdemping) sterk verontreinigd met zink, terwijl in de 2 andere slootdempingsmonsters slechts licht verhoogde zinkgehalten zijn aangetroffen. Naar aanleiding van het resultaat voor boring 14 zijn 3 extra boringen verricht, waarvan boring 101 in de demping en boringen 100 en 102 buiten de demping. Hieruit blijkt duidelijk dat de originele kleibodem net naast de demping nagenoeg schoon is voor zink. De ondergrond ter plaatse van boring 14 is eveneens onderzocht en matig verontreinigd met zink. Op basis van verkregen resultaten is een contourlijn getrokken rondom de 2 sterk verhoogde boringen 14 en 101. Deze contour is circa 10 m lang en 3 m breed. Uitgaande van alleen een sterk verontreinigde tussenlaag (50-100 cm-mv) zou hier dus 15 m³ grond sterk verontreinigd zijn. Dit is hiermee dan geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Strikt genomen zou de toplaag hier nog onderzocht moeten worden. Aangezien deze zintuigelijk echter vergelijkbaar is met de overige bovengrond op het terrein, worden hierin geen sterke zinkverhogingen verwacht. Hoe dan ook is het wenselijk voor het bouwplan om dit sterk verontreinigde slootdempingstraject te verwijderen;*

- De ongeroerde kleiige ondergrond (zware klei) bevat alleen een minimale verhoging aan cadmium;
- In het grondwater is alleen het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Voor barium is dit een gangbare niet relevante verhoging.

Aanbevelingen

Omdat de bodem in met name het tuingedeelte duidelijke bijmengingen van puin- en kooldeeltjes en tevens omdat er sprake is van enkele schuren met asbestdaken wordt aanbevolen een asbestonderzoek volgens NEN 5707 uit te laten voeren door een daarvoor erkend bedrijf op in ieder geval de kritische terreindelen.

Bij herontwikkeling van het terrein dient verder rekening gehouden te worden met de ontgraving van in ieder geval het sterk verontreinigde deel van de slootdemping (zuidelijke deel).

NB: bij eventuele afvoer naar elders van licht verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. De bovengrond op het terrein voldoet bij indicatieve toetsing aan dit Besluit aan klasse industrie, onder andere vanwege DDE. Afvoer van licht verontreinigde grond is overigens niet verplicht.

Inventariserend asbestbodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Linge Milieu B.V. een inventariserend asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het inventariserend asbestbodemonderzoek luiden:

A. Asbest kleiner dan 20 mm

Analytisch is door het lab in één van de vier mengmonsters van de grond asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Dit is in het mengmonster van de toplaag van de gootlijn van schuur één, langs de noordelijke erfgrens. Het gewogen asbestgehalte is door het lab vastgesteld op 110 mg/kg ds. Dit asbest bestaat geheel uit hecht-gebonden chrysotiel. In de andere drie mengmonsters is asbest kleiner dan 20 mm niet aantoonbaar.

B. Asbest groter dan 20 mm

Visueel zijn ter plaatse van de gootlijn van schuur één diverse asbestplaten en plaatjes aangetroffen. Er is daar meer dan 5.0 kg van het maaiveld verzameld. In de grond van gootlijn 2, de gedempte sloot en ter plaatse van het overige terrein is visueel geen asbest waargenomen.

C. Conclusie

Het asbestgehalte in de grond in de gootlijn ten noorden van schuur één overschrijdt de interventie-waarde van 100 mg/kg ds. Het protocol 2018 vermeldt dat visueel asbest op het maaiveld teruggerekend moeten worden naar een gewogen gehalte voor een laag grond met een dikte van 2.0 cm. Aangezien het lab daarin al een gewogen gehalte van boven de interventiewaarde van 100 mg/kg ds heeft vastgesteld wordt voor dit onderzoek volstaan met de conclusie dat de gootlijn langs de schuur aan de noordkant van het terrein sterk verontreinigd is met asbest. Het asbest vormt dus een geval van ernstige verontreiniging.

In de toplaag langs schuur nummer 2, achter de woning, is asbest niet aantoonbaar. Daarbij moet opgemerkt worden dat er op het maaiveld enkele hele platen asbest staan. Dit zijn de dakplaten van schuur 1. Het asbest van gootlijn één zal voor de ontwikkeling van het terrein gesaneerd moeten worden. De hele asbestplaten tegen de achterkant van schuur twee kunnen daarbij ook afgevoerd worden. Het volume van de verontreinigde grond wordt geschat op 5.0 m³. Daarbij is uitgegaan van een strook van 1.0 meter breed, 24 meter lang en 0.2 m diep.

Sanering kan geschieden op basis van een BUS-melding. Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig onderzoek en eventueel grondverzet op de locatie is Omgevingsdienst ZHZ, namens Gemeente Molenwaard.'

Conclusie

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dienen het asbest van gootlijn één en de hele asbestplaten tegen de achterkant van schuur twee te worden gesaneerd en afgevoerd. Voor de asbestsanering dient een BUS-melding te worden gedaan. Verder dient het sterk verontreinigde deel van de slootdemping (zuidelijke deel) te worden ontgraven. De bodem- en asbestsanering zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

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

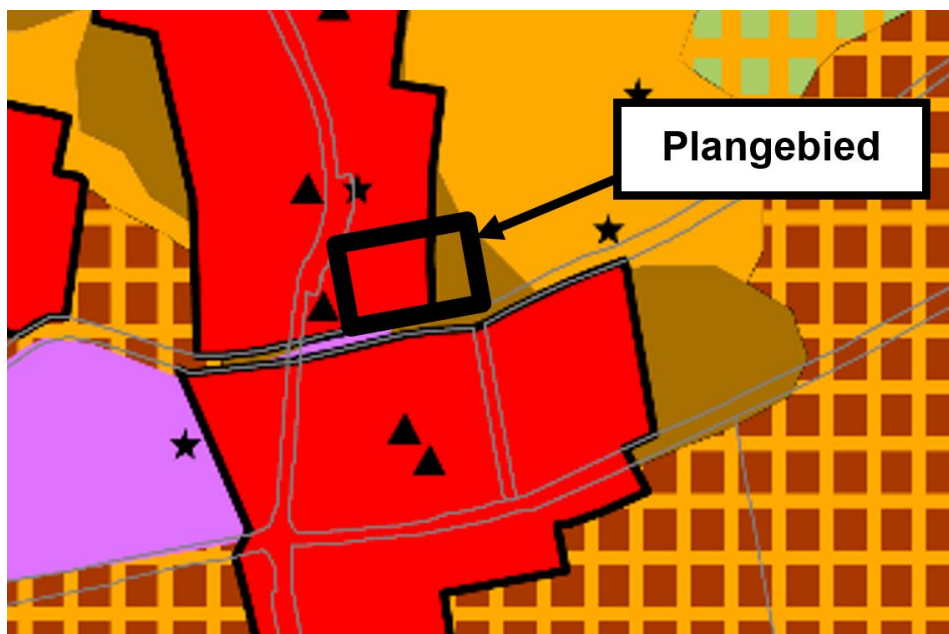
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Het plangebied betreft deels een terrein met bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen). Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m² en of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek (rood).
- Het plangebied is deels gelegen op gronden met zeer hoge verwachtingen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

- 'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**

In het westelijke deel van het plangebied zijn rivierduinafzettingen aanwezig, met daarboven omgewerkte en opgebrachte klei- en zandpakketten. In de ondergrond van het oostelijke deel van het plangebied is een pakket rivierafzettingen van de Schaikse meandergordel aanwezig. Het pakket bestaat uit een opvolging van kom- op oever- op beddingafzettingen. Nadat de Schaikse meandergordel niet meer actief was is een pakket bosveen gevormd. Boven de veenlaag zijn kom- en oeverafzettingen van de Kromme Giessen afgezet. Langs het Dirk IV-Plein is recentelijk een zandpakket opgebracht.
- In hoeverre is deze opbouw nog intact?**

In het westelijke deel van het plangebied is de top van de rivierduinafzettingen verstoord door de oorspronkelijke humeuze toplaag van de rivierduin is afwezig. In het oostelijke deel van het plangebied is de stratigrafie redelijk tot goed bewaard gebleven. Hier is alleen de top van de rivierafzettingen van de Kromme Giessen omgewerkt, in de boringen 2 en 3 tot 80-100 cm -mv. Vanwege de vondst van een stuk prikkeldraad kan gesteld worden dat het hier waarschijnlijk een recente verstoring betreft.
- Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**

In het westelijke deel van het plangebied werden archeologische resten verwacht in de top van de rivierduin. Uit het booronderzoek blijkt echter dat dit niveau verstoord is, waardoor archeologische resten op deze locatie niet meer verwacht worden. In het oostelijke deel van het plangebied werden in de top van de rivierafzettingen van de Schaikse meandergordel en de Kromme Giessen potentiële archeologische niveaus verwacht. Er zijn echter geen humeuze bewoningslagen aangetroffen, er is ook geen sterk puinhoudend pakket aangetroffen dat met het eerder langs de Kromme Giessen gevonden dijkje in verband kan worden gebracht. De natuurlijke sedimentatie lijkt onverstoord. Het is waarschijnlijk dat eventuele bewoning heeft plaatsgehad op de direct ten westen van het plangebied gelegen rivierduin. Om deze redenen worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Zie voorgaande vraag.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
Op basis van het booronderzoek blijkt dat in het westelijke deel van het plangebied de top van de rivierduinafzettingen verstoord is geraakt. Archeologische resten worden in dit deel van het plangebied daarom niet meer verwacht. In het oostelijke deel van het plangebied zijn geen humeuze en/of ontkalkte niveaus aangetroffen die een aanwijzing zouden vormen voor de aanwezigheid van bewoningsniveaus. Op basis van het booronderzoek kan daarom de archeologische verwachtingswaarde in het hele plangebied naar laag bijgesteld worden.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht en daarom zullen tijdens de voorgenomen planontwikkeling geen archeologische waarden verstoord worden.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Omdat in het plangebied geen archeologische waarden verwacht worden is het plangebied inmiddels voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Het archeologisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door Hamaland Advies (deskundige namens de gemeente Molenlanden). Op grond van de resultaten van het archeologisch onderzoek kunnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Archeologie - 3' ter plaatse van het onderzochte gebied worden verwijderd.

5.5 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

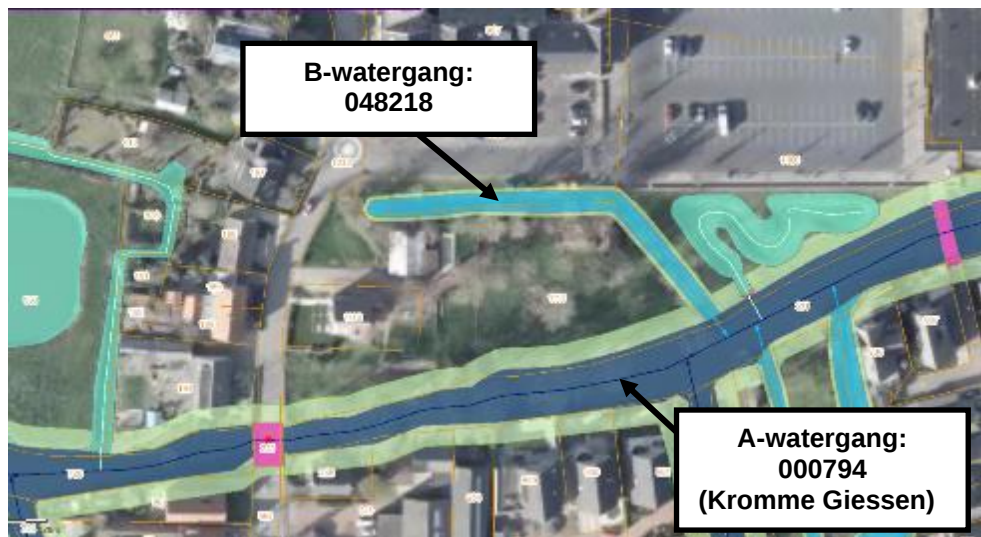
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. 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. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Ook voor werkzaamheden in de nabijheid van waterkeringen en in boezemgebieden gelden bepalingen uit de Keur. Werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170321-9-14878). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee watergangen gelegen. Het plangebied grenst aan noordoostzijde aan de B-watergang 048218 en aan de zuidzijde aan de A-watergang 000794 (gedeeld onderhoud), de Kromme Giessen. Voor de A- en B-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en 1 meter. De geplande bouwwerkzaamheden vindt plaats buiten deze beschermingszones. De B-watergang 048218, welke thans een breedte heeft van c.a. 2,4 meter, zal in het kader van watercompensatie worden verbreed. Voor de verbreding van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



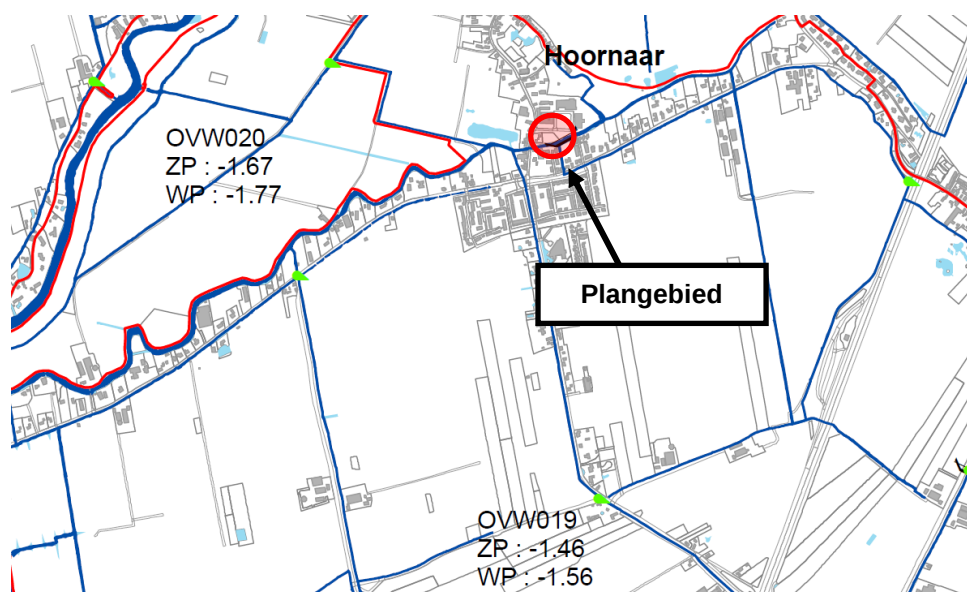
Afbeelding 20: Uitsnede Legger Wateren



Afbeelding 21: Bestaande B-watergang 048218 (c.a. 2,4 m breed)

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,46 m NAP en een winterpeil van -1,56 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.



Abbeelding 22: Uitsnede 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 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 vuistregel 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 stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Schuurtjes (reeds gesloopt)	257 m ²
Totaal bestaande situatie	257 m²
Nieuwe situatie	
Appartementengebouw	340 m ²
Vrijstaand bijgebouw/garage	125 m ²
Erfverharding (o.a. entree en trappen achterzijde)	150 m ²
Overige erfverharding/ontsluitingsweg/parkeerplaatsen (halfverharding, grind, 50% van 400 m ²)	200 m ²
Verharding openbaar gebied (trottoir aan de voorkant van Dorpsweg 5 tot aan de kruising bij het Dirk IV-plein + gedeelte van het perceel tussen Dorpsweg 5 en de kruising met het Dirk IV-plein)	125 m ²
Totaal nieuwe situatie	940 m²
Verskil	683 m² toename

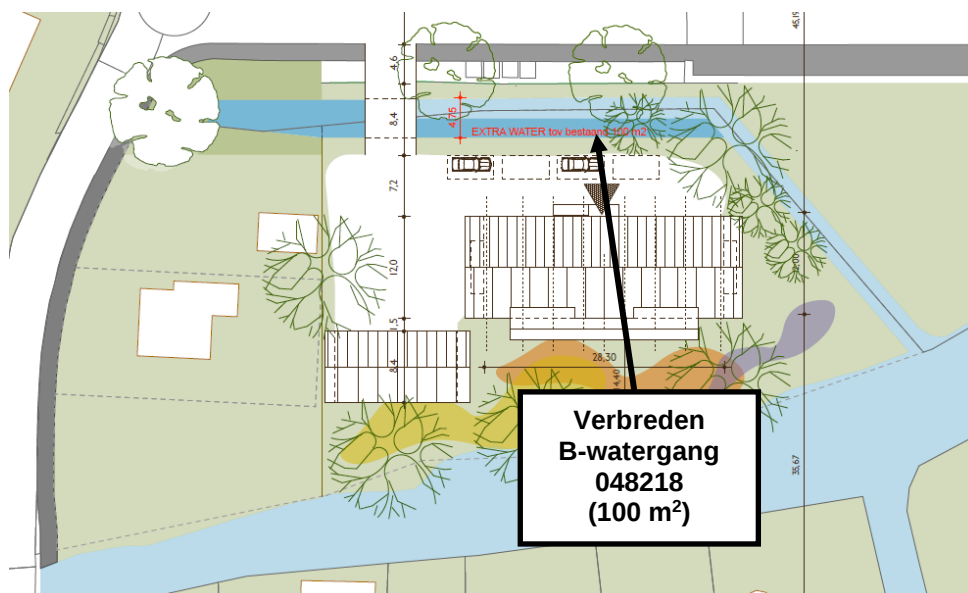
Vanwege slechte bouwkundige staat zijn de schuurtjes in het kader van de veiligheid (instortingsgevaar) reeds opgeruimd. Het plan leidt tot een beperkte toename aan verharding (683 m²). Gezien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het plan gebruik gemaakt van deze vrijstelling. Dit betekent dat in totaal 183 m² aan verharding dient te worden gecompenseerd.

Watercompensatieberekening

De benodigde waterberging bedraagt $183 \text{ m}^2 \times 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 7,98 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra waterberging van 40 m². Ter plaatse van de nieuwe inrit wordt een dam met duiker aangelegd.

Te realiseren oppervlaktewater

Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat de benodigde watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil. De benodigde extra waterberging wordt gerealiseerd middels het verbreden van de bestaande B-watergang 048218 aan de noordzijde van het plangebied. In totaal wordt 100 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd (afbeelding 23). Hiermee wordt voldaan aan de benodigde watercompensatie. De tekening van de watercompensatie is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 23: Watercompensatie

Wegbeheer

Ten behoeve van het appartementengebouw wordt een nieuwe inrit gerealiseerd op het Dirk IV-plein (middels het aanleggen van een dam met duiker). Voor de aanleg van de dam met duiker dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van 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 het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden riolerings- stelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad het plangebied gedurende de werkzaamheden. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) vissen, amfibieën en zoogdieren. De schuurtjes, bomen, struiken en oeverzone en wateroppervlak op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

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

De herontwikkeling van weide en tuingrond ten behoeve van woningbouw aan de Dorpsweg 5 te Hoornaar is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).’

Maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- Naast de algemene zorgplicht dienen de dempingswerkzaamheden met rustig tempo en in één richting te worden uitgevoerd richting open water en/of te behouden watergangen. Daar waar de te dempen sloten niet in verbinding staan met andere sloten worden de aanwezige vissen en amfibieën voorafgaand aan de dempingswerkzaamheden weggevangen en overgeplaatst naar water buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Dempingswerkzaamheden dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd buiten de kwetsbare perioden van vissen. Dergelijke perioden betreffen de voortplanting en in mindere mate de overwintering. Hiervoor dient bij voorkeur binnen de periode 1 september t/m 1 november gewerkt te worden en mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd boven een temperatuur van 25°C en niet bij vorst of (gedeeltelijke) bevroering van het wateroppervlak.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,7 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 1,2 km tot het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de schaal en aard van het plan, de woningen gasloos worden opgeleverd (energiezuinig zijn), de verwaarloosbare verkeers-aantrekkende werking van het plan, de ligging van het plangebied in de kern Hoornaar en de grote afstand tot Natura-2000 gebieden kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van stikstofdepositie en/of overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.), en de aanleg daarvan, worden uitgesloten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 24: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 25: Plangebied in relatie tot Natuur netwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Indien de gestelde maatregelen worden getroffen ondervindt het plan wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg pm^{2,5}/m³;

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 5' 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 'Hoornaar, Dorpsweg 5' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 5' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Ten behoeve van het plan wordt de huidige bestemming 'Tuin' deels gewijzigd naar 'Wonen'.

Tuin

Rondom het woonbestemmingsvlak blijft de huidige bestemming 'Tuin' ongewijzigd.

Water

De bestemming 'Water' aan de zuidzijde van het plangebied blijft ongewijzigd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Ter plaatse van het gedeelte van het perceel tussen Dorpsweg 5 en de kruising met het Dirk IV-plein welke zal worden ingericht als openbaar gebied wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Het trottoir aan de voorkant van Dorpsweg 5 tot aan de kruising bij het Dirk IV-plein behoudt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Waarde – Archeologie – 1 en – 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.4 Aanduidingen

- **Figuurlijk gevellijn**

Aan- en uit bouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen achter de figuurlijk 'gevellijn' te worden gerealiseerd.

- **Specifieke bouwaanduiding – 4:**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt het gezamenlijk oppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen c.q. garages/bergingen maximaal 475 m².

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

8.1 Vooroverleg

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

De Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.2 Inspraak

Het college van de gemeente Giessenlanden hebben op 30 april 2018 bekend gemaakt (Staatscourant 2018, 24618) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 5' (imro-codering: NL.IMRO.0689.BP3010-von1) vanaf 1 mei 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 11 juni 2018.

Tijdens de terinzagelegging zijn er drie inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn door de voormalige gemeente Giessenlanden samengevat en beantwoord in een 'Inspraaknota'. De 'Inspraaknota' is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan. De inspraakreacties hebben niet geleid aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 8 maart 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 13705) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 5' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPdorpsweg5HNR-OW01) vanaf 11 maart 2019 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 22 april 2019.

Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze ingediend.

In de periode daarna hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan, de indiener van de zienswijzen en de adviseurs van beide partijen. In dit overleg zijn afspraken gemaakt over de aanleg van privacy beperkende maatregelen op het perceel van de indiener. De indiener heeft vervolgens de zienswijze ingetrokken.