

Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar, Dorpsweg 64’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Hoornaar, Dorpsweg 64’

Identificatiecode

NL.IMRO.1978.BPdorpsweg64HNR-VG01

Planstatus

Vastgesteld

Datum

01-06-2021



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
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
3.1.1 Dijkverleggingsplan	8
3.2 Verkeer en parkeren	12
3.3 Beeldkwaliteit	13
3.4 Duurzaamheid	15
4 BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	18
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	20
4.3 Regionaal Beleid	22
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	22
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	23
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	24
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	25
4.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'	25
4.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'	26
4.5 Conclusie	27
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	28
5.1 Geluid	28
5.2 Bedrijven en milieuzonering	29
5.3 Bodem	31
5.4 Archeologie	33
5.5 Watertoets	36

5.5.1 Dijkverleggingsplan.....	42
5.6 Flora en fauna.....	49
5.7 Luchtkwaliteit	53
5.8 Externe veiligheid	55
5.9 Kabels en leidingen	58
5.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r).....	59
6 JURIDISCHE PLANOPZET	60
6.1 Inleiding	60
6.2 Systematiek van de regels	60
6.3 Bestemmingen.....	60
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
7.1 Exploitatie	62
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	63
8.1 Vooroverleg	63
8.2 Inspraak	63
8.3 Zienswijzen	64

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1189	20-07-2017
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/23105-2017	Aug. 2017
3	Verkennd asbest-bodemonderzoek	Linge Milieu bv	17-2148	02-10-2017
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170724-8-15711	24-07-2017
5	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/308/r	28-08-2017
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4424	17-05-2018
7	Overdrachtstekening	Adcim B.V.	20170176-D91	03-07-2020
8	Landschappelijk inpassingsplan + beplantingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21030	05-09-2019
9	Dijkverleggingsplan (incl. geotechnisch advies)	Adcim B.V.	20170176-D-WA-001	20-10-2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dorpsweg 64 te Hoornaar was jarenlang een paardenstoeterij gevestigd. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en hebben de bedrijfsgebouwen hun actieve functie verloren. De bedrijfsgebouwen verkeren thans in een slechte staat van onderhoud. Het plan is om de bedrijfsbebouwing te saneren en in ruil daarvoor twee vrijstaande woningen te realiseren.

Ten behoeve van het plan zal de huidige waterkering/kade worden verlegd. De kade met daarop een wandelpad zal ten zuidoosten van de kavels/vrijstaande woningen komen te liggen en worden aangesloten op het bestaande wandelpad. In overleg met het waterschap Rivierenland is een dijkverleggingsplan opgesteld.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). Het perceel Dorpsweg 64 heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf - Paardenhouderij' en 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Het plan is middels een principeverzoek voorgelegd aan de voormalige gemeente Giessenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de voormalige gemeente Giessenlanden aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Giessen, een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Dorpsweg 62-I te Hoornaar en agrarisch grasland langs de Giessen (waterbergingsgebied). Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het agrarisch grasland. Verder wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Dorpsweg 65/65a te Hoornaar en een waterplas.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Het noordelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012).

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. Het perceel Dorpsweg 64 heeft de bestemmingen 'Bedrijf - Paardenhouderij' en 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het zuidwestelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 3 november 2015). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit deel meegenomen in dit bestemmingsplan om de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszones – dijk – 1' van de nieuwe waterkering aan te laten sluiten op de bestaande waterkering.

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Hoornaar is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. De gemeente is 1 januari 2019 ontstaan als gevolg van een fusie van de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. De gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën

Kenmerkend voor de kern van Hoornaar is de ligging van de oude kern op de verschillende donken in het gebied. Deze donken zijn ontstaan aan het einde van de laatste ijstijd doordat zand uit drooggevalen 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 Giesen en het bebouwingslint zorgen voor een groene overgangszone tussen de oude kern en het nieuwe dorpsgebied van Hoornaar.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Hoornaar. Het plangebied is gelegen in de tweede lijn van historische lintbebouwing langs de Dorpsweg. Langs de Dorpsweg ziet men een verdichting aan bebouwing. De lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. Kenmerkend voor de lintbebouwing langs de Dorpsweg is de positionering van de woningen. De woningen zijn doorgaans op korte afstand van de Dorpsweg gelegen. Ter plaatse van het plangebied is echter sprake van een unieke situatie, waarbij de bebouwing verder van de Dorpsweg is gelegen (in de tweede lijn). De bebouwing langs de Dorpsweg, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Dorpsweg 64 te Hoornaar was jarenlang een paardenstoeterij gevestigd. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en hebben de bedrijfsgebouwen hun actieve functie verloren. De bedrijfsgebouwen en bijbehorende paardenbak en tredmolen verkeren thans in een slechte staat van onderhoud.



Afbeelding 2: Bestaande situatie



Afbeelding 3: Bestaande stal

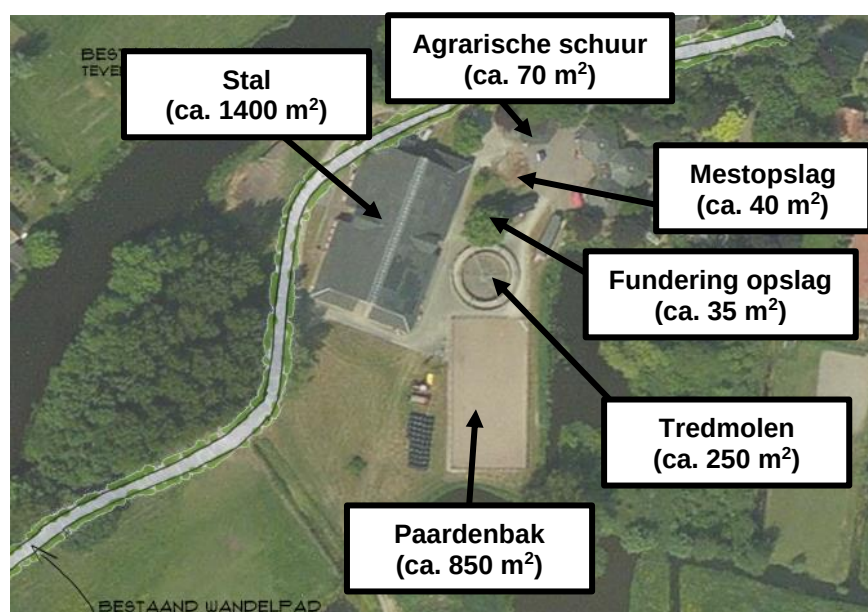


Afbeelding 4: Bestaande tredmolen

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Dorpsweg 64 te Hoornaar was jarenlang een paardenstoeterij gevestigd. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en hebben de bedrijfsgebouwen hun actieve functie verloren. De bedrijfsgebouwen verkeren thans in een slechte staat van onderhoud. De initiatiefnemer is voornemens de stal (ca. 1400 m²), de tredmolen (ca. 250 m²), de buitenrijbak (ca. 850 m²), de agrarische schuur (ca. 70 m²), de mestopslag (ca. 40 m²), de opslag fundering (ca. 35 m²) en de overige overvloedige terreinverharding (ca. 1000 m²) te saneren. In ruil daarvoor wil men twee vrijstaande woningen c.q. bouwkavels realiseren. De woningen worden vormgegeven als één bouwlaag zonder kap of één bouwlaag met kap (maximale goothoogte van 4 meter). Per woning mag 150 m² aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Wat betreft de overige maatvoering wordt aangesloten bij de regels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'.



Afbeelding 5: Overzicht te slopen bedrijfsgebouwen



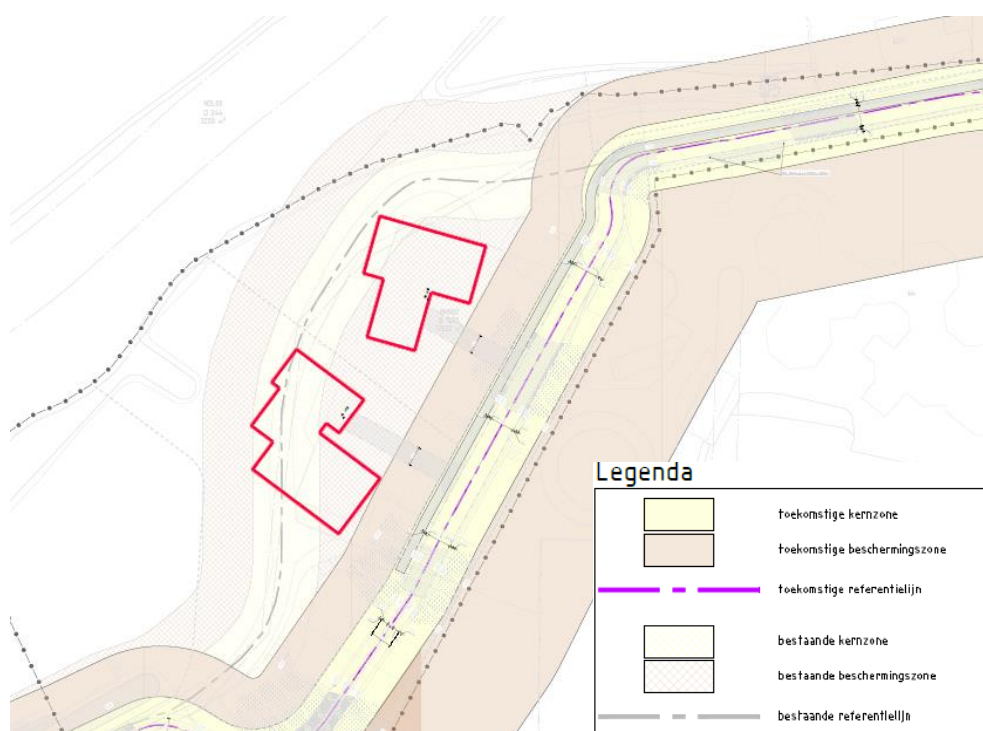
Afbeelding 6: Nieuwe situatie

Als onderdeel van het plan wordt de bestaande waterkering/kade verlegd. De kade met daarop het wandelpad zal ten zuidoosten van de kavels/vrijstaande woningen komen te liggen en worden aangesloten op het bestaande wandelpad ten zuidwesten van de geplande woningen. In overleg met het waterschap Rivierenland is een dijkverleggingsplan opgesteld. Het dijkverleggingsplan en de geotechnische uitwerking is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

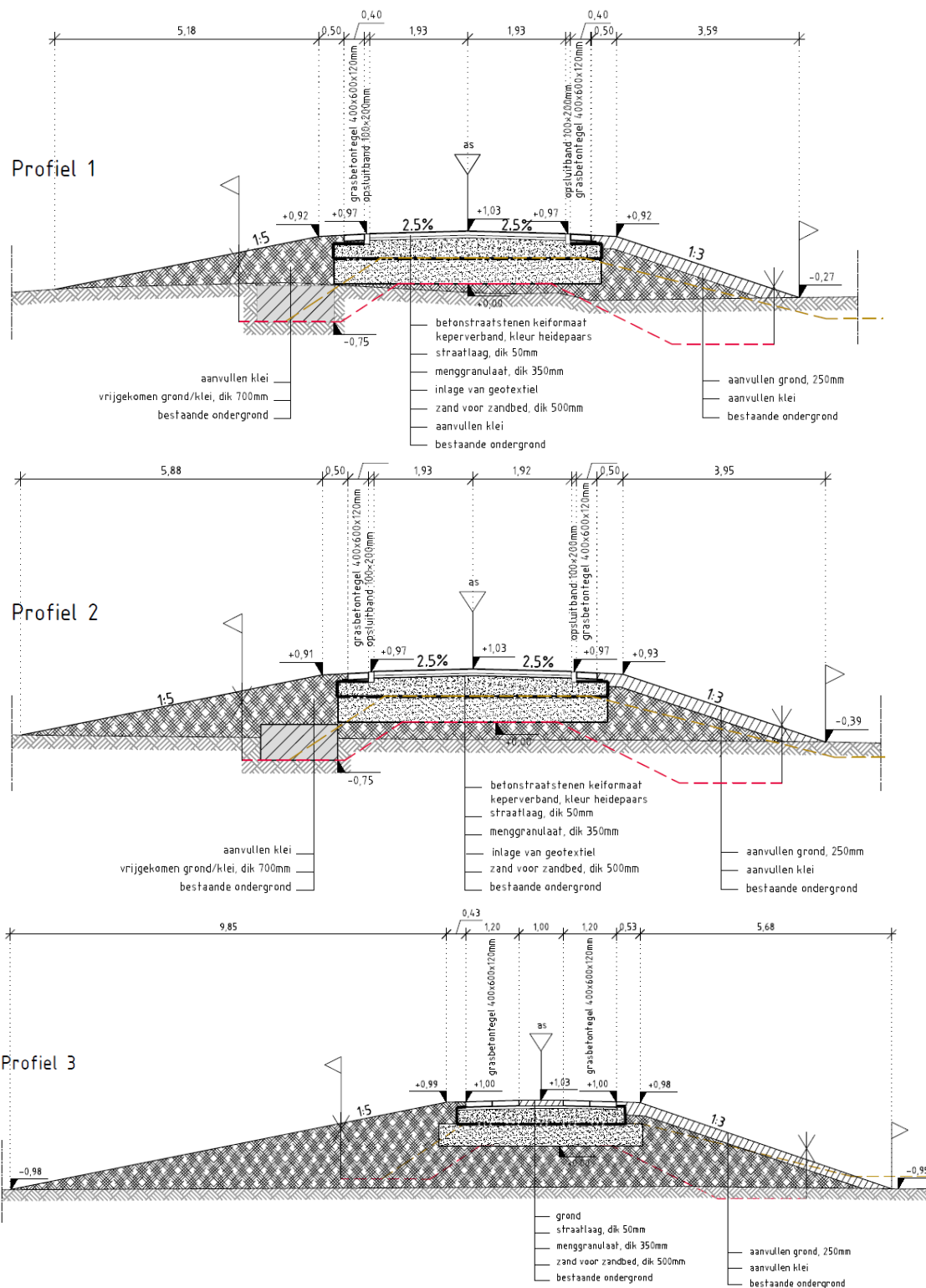


Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de kernzone van de nieuwe waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszones van de nieuwe waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

De nieuwe woningen (incl. evt. kelders) worden gerealiseerd buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering en boven het profiel van vrije ruimte (Pvvr). In het kader van de veiligheid (beheer van de waterkering) is hiermee sprake van een verbeterde situatie. De bestaande paardenstal is thans op de waterkering gebouwd en daarmee in de kern- en beschermingszone van de waterkering gelegen. De nieuwe waterkering voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland voor beheer en onderhoud van waterkeringen. De gronden van de nieuwe waterkering worden in eigendom overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap Rivierenland ondervindt geen belemmeringen wat betreft het toekomstig beheer van de waterkering. Groot onderhoud van de waterkering wordt uitgevoerd door het waterschap. Het dagelijks beheer en onderhoud zal uitgevoerd worden door de eigenaren van de omliggende woonpercelen.



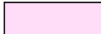
Afbeelding 9: Kern- en beschermingszone nieuwe waterkering



Afbeelding 10: Profielen nieuwe waterkering met Pvv (gele stippellijn)



Legenda

	eigendom perceel B1280: Bakker en Dekker
	overdracht van perceel B1280 naar Waterschap Rivierenland
	eigendom perceel B56: Waterschap Rivierenland
	overdracht van perceel B56 naar Bakker / Dekker
	kadastrale grens volgens Kadata.nl 2020-03-19
	nieuwe perceelsgrenzen
	kadastraal nummer met over te dragen oppervlakte

Afbeelding 11: Toekomstige eigendomssituatie (overdrachtstekening)

Maatschappelijk belang dijkverlegging

De maatschappelijke argumenten, welke als basis liggen aan de voorgenomen dijkverlegging zijn:

1. Sanering van de bestaande, leegstaande en verpauperde stoeterij zorgt voor aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Sanering van de bestaande bebouwing, welke deels in de kernzone van de waterkering is gelegen zorgt voor een verbetering van de waterveiligheid;
3. De verlegging van de waterkering, noodzakelijk voor de realisatie van de compensatiewoningen, zorgt voor een ruimtelijk beter in te richten situatie. De waterkering ligt niet in de achtertuin, maar wordt gecombineerd met de toegangsweg;
4. Combinatie van de waterkering met het wandelpad en de toegangsweg naar de woningen maakt de toekomstige situatie voor beheer en onderhoud optimaal.
5. Het openbaar maken van het wandelpad betekent een meerwaarde voor de recreant (recreatief medegebruik van het landschap). Het wandelpad loopt nu over privégronden en is daarmee niet heel duidelijk/uitnodigend voor recreanten.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel Dorpsweg 64 te Hoornaar wordt thans ontsloten via de Dorpsweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De bestaande toegangsweg zal worden doorgetrokken. De technische inrichting van de weg en de aansluiting op de Dorpsweg is nader uitgewerkt in het dijkverleggingsplan (zie bijlage). Beide woonkavels krijgen ieder een eigen in- en uitrit op deze toegangsweg. Om de erfuitstraling zoveel mogelijk te benadrukken worden verkeerskundige elementen zoals zwart glad asfalt, scheiden van verkeerssoorten en witte belijning en bebording vermeden. Door de uitstraling van een straatje/erf zal de snelheid laag blijven. Ter plaatse van inritten is gelegenheid om te passeren. Tegenover de inritten kan met een strook grasbetontegels in de berm een beperkte parkeer-gelegenheid gemaakt worden. Ook incidenteel passeren is hierop mogelijk.



Afbeelding 12: Ontsluiting twee vrijstaande woningen

Parkeren

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

Het plan gaat uit van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'rest bebouwde kom' stelt de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. Op beide ruime woonkavels is voldoende ruimte voor het parkeren van 3 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3.3 Beeldkwaliteit

Het plan heeft met de sanering van de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing (incl. terreinverharding) en de woningbouw een aanzienlijke verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in de historische lintbebouwing is het vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld en is aan Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten gevraagd een landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan op te stellen. Het inrichtings- en beplantingsplan is toegevoegd in de bijlage. Het doel hiervan is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handsvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen in de tweede lijn van historische lintbebouwing langs de Dorpsweg aan de Giessen. 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 overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. 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 en in harmonie met het omliggende landschap. In de historische lintbebouwing ziet men ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gepositioneerd. 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. Het plangebied betreft in het kader van de bebouwingsstructuur een unieke situatie. De bebouwing is in tegenstelling tot het gros van de bebouwing niet direct aan de weg gelegen. Het plangebied heeft thans een verouderde en bedrijfsmatige uitstraling. Het landschap in de directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de grote openheid en de gaafheid van de slagenverkaveling in combinatie met het omliggende slotenpatroon. Ten westen van het plangebied is een karakteristiek dichtbegroeid stuk bos gelegen.

Beeldkwaliteit- en landschappelijk inrichtingsplan

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk dat bij de nieuwe inrichting van het plangebied en de uitwerking van de vrijstaande woningen wordt aangesloten bij de directe omgeving. Ter plaatse is sprake van een unieke situatie waarbij de bebouwing in tweede bebouwingslijn ligt. Ter plaatse van de bestaande stal zullen twee vrijstaande woningen/ruime woonkavels worden gerealiseerd. De woningen worden vormgegeven als één bouwlaag zonder kap of één bouwlaag met kap (maximale goothoogte van 4 meter). De woningen worden opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De woningen worden bedekt met een zadeldak of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.). De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. De woningen zijn gericht naar de Giessen. Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke streekkeigen bouwmaterialen. De aan-, uit- en bijgebouwen of overkappingen worden gerealiseerd achter de voorgevellijn van de woningen en hebben een ondergeschikte uitstraling in relatie tot de woning.

In het plan worden de aanwezige landschappelijke elementen gewaarborgd dan wel versterkt. Naast dat de volledige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd wordt de aanwezige overtollige terreinverharding verwijderd. Rondom de woningen wordt zoveel mogelijk openheid gecreëerd. De bosschage ten westen van het plangebied blijft gehandhaafd. De woonpercelen en het omliggende openbaar gebied worden conform het door bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opgestelde landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht middels gebiedseigen beplanting, waaronder hoogstamfruitbomen of knotwilgen. Wat betreft de erfafscheidingen dient gekozen te worden voor groene hagen van gebiedseigen soorten zoals veldesdoorn of liguster. Voor de uitvoering van het landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. De afdeling vergunningen van het Waterschap Rivierenland zal beoordelen of dat het plan past binnen het beleid van het waterschap Rivierenland.



Beplantingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing nieuwe woningen
Dorpsweg 64 - Hoornaar
5 september 2019



Afbeelding 13: Landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan



Afbeelding 14: Referentiebeelden woningen

3.4 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om duurzaam te bouwen. Het plan is om de bouwlocaties als kavels te verkopen. De twee vrijstaande woningen worden gasloos gebouwd (er wordt geen gasaansluiting aangelegd). De woningen worden landschappelijk ingepast, waarbij de kavels een groen karakter hebben. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Molenlanden. In het kader van duurzaam bouwen moet men denken aan gevelkozijnen als geïsoleerd thermokozijn met triple beglazing, ventilatiesystemen, PV zonnepanelen, thermische schil van de woning, warmtebronnen, en luchtdichtheid.

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 in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

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'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

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).

In het plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. 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 (BSD)

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en 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 valt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied is kleiner dan 3 hectare. Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (kleinschalige ontwikkeling), waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk is.

Het plangebied betreft een voormalige paardenstoeterij. Inmiddels zijn de activiteiten beëindigd en hebben de bedrijfsgebouwen hun actieve functie verloren. Middels het plan krijgt de voormalige bedrijfslocatie een nieuwe passende invulling in de vorm van twee ruime woonkavels. Verpaupering van de bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van het karakteristieke slagenlandschap wordt daarmee voorkomen. De woonpercelen en het openbaar terrein worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht.

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 plangebied heeft thans een verouderde, versteende en bedrijfsmatige uitstraling. Met de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing, de verwijdering van de overvloedige verharding en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee de woonpercelen en het openbaar terrein op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingericht. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven (een landelijke en traditionele uitstraling). Tenslotte zorgt het plan ervoor dat langdurige leegstand, verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Ten behoeve van het plan zal de huidige waterkering/kade worden verlegd. De kade met daarop een wandelpad zal ten zuidoosten van de kavels/vrijstaande woningen komen te liggen en worden aangesloten op het bestaande wandelpad. De sanering van de bestaande bebouwing, welke deels in de kernzone van de waterkering is gelegen zorgt voor een verbetering van de waterveiligheid. De verlegging van de waterkering zorgt voor een ruimtelijk beter in te richten situatie. De waterkering ligt niet in de achtertuin, maar wordt gecombineerd met de toegangsweg. De combinatie van de waterkering met het wandelpad en de toegangsweg naar de woningen maakt de toekomstige situatie voor beheer en onderhoud optimaal. Het openbaar maken van het wandelpad betekent een meerwaarde voor de recreant (recreatief medegebruik van het landschap).

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

Veenweidelandschap

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied 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 veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

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.

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 3.3.3).

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie is de Omgevingsverordening in werking getreden. 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. 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 worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1) en tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van langdurige leegstand en/of verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing voorkomen. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit twee wooneenheden in een bestaand bebouwingslint buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op basis hiervan 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. De twee woningen zijn regionaal afgestemd.

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 niet in gebruik zijnde bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het plan wordt verpaupering van de voormalige bedrijfslocatie voorkomen. De woonpercelen en het openbaar terrein worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. de openheid van het landschap als uitgangspunt zijn genomen. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast.

Ten behoeve van het plan zal de huidige waterkering/kade worden verlegd. De kade met daarop een wandelpad zal ten zuidoosten van de kavels/vrijstaande woningen komen te liggen en worden aangesloten op het bestaande wandelpad. De sanering van de bestaande bebouwing, welke deels in de kernzone van de waterkering is gelegen zorgt voor een verbetering van de waterveiligheid. De verlegging van de waterkering zorgt voor een ruimtelijk beter in te richten situatie. De waterkering ligt niet in de achtertuin, maar wordt gecombineerd met de toegangsweg. De combinatie van de waterkering met het wandelpad en de toegangsweg naar de woningen maakt de toekomstige situatie voor beheer en onderhoud optimaal. Het openbaar maken van het wandelpad betekent een meerwaarde voor de recreant (recreatief medegebruik van het landschap).

Het plan draagt bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee 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.

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 twee wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad van Hoornaar. 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 twee 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 organische ontwikkeling langs de Dorpsweg. Bij de uitwerking en maatvoering van de nieuwe vrijstaande woningen is aangesloten bij de cultuurhistorische bebouwing in het lint (landelijke en traditionele uitstraling). De woonpercelen en het openbaar terrein worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Een landschapsarchitect heeft voor het plangebied een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De cultuurhistorische waarde van het gebied is daarmee gewaarborgd. De dijkverlegging zorgt voor een verbetering van de waterveiligheid en een ruimtelijk beter in te richten situatie. De combinatie van de waterkering met het wandelpad en de toegangsweg naar de woningen maakt de toekomstige situatie voor beheer en onderhoud optimaal. Het openbaar maken van het wandelpad betekent een meerwaarde voor de recreant (recreatief medegebruik van het landschap). Het plan is een passende ontwikkeling in het gebied. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen' 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 twee burgerwoningen. 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 Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De geplande woningen kunnen worden geschaard in het duurdere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd. Gezien de ligging van het plangebied aan de Giessen en de actuele verkoopcijfers is naar verwachting voldoende vraag naar de woningen.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

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

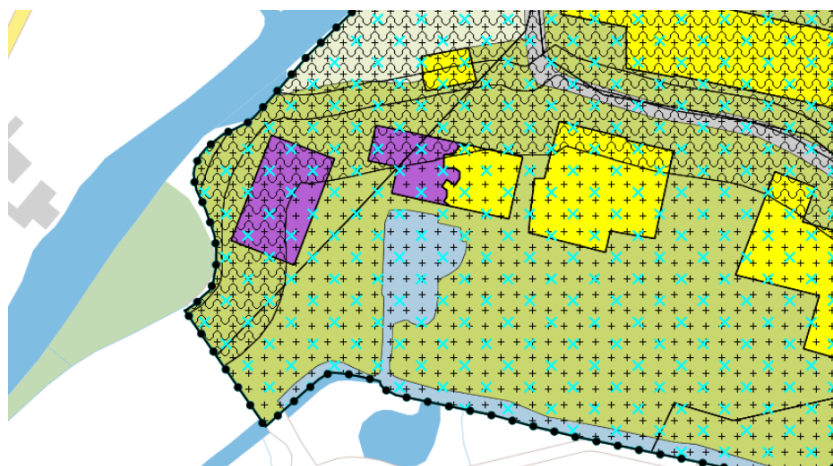
- Tuin;
- Bedrijf – Paardenhouderij;
- Wonen;

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 3;
- Waarde – Archeologie – 4'
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

- Maximale goothoogte (m): 4;
- Maximaal aantal wooneenheden: 1
- Bouwvlak.



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. Het perceel Dorpsweg 64 heeft de bestemmingen 'Bedrijf - Paardenhouderij' en 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

4.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het zuidwestelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 3 november 2015). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

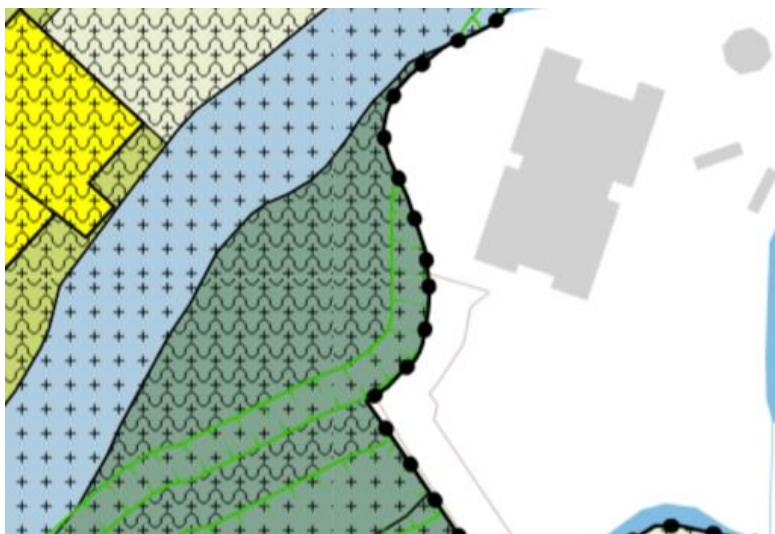
- Natuur.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4'
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduiding:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';



Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszones – dijk – 1' van de nieuwe waterkering aangesloten op de bestaande waterkering.

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar';
- Het plan betreft geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk is;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (forse afname verharding). Tevens wordt langdurige leegstand en verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
- De woningen zijn regionaal gemeld. De woningen worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- De sanering van de bestaande bebouwing, welke deels in de kernzone van de waterkering is gelegen zorgt voor een verbetering van de waterveiligheid;
- De verlegging van de waterkering, noodzakelijk voor de realisatie van de (compensatie)woningen, zorgt voor een ruimtelijk beter in te richten situatie. De waterkering ligt niet in de achtertuin, maar wordt gecombineerd met de toegangsweg;
- De combinatie van de waterkering met het wandelpad en de toegangsweg naar de woningen maakt de toekomstige situatie voor beheer en onderhoud optimaal.
- Het openbaar maken van het wandelpad betekent een meerwaarde voor de recreant (recreatief medegebruik van het landschap).
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 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.

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

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van twee nieuwe vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woning in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Dorpsweg, Grotewaard, Smoutjesweg en Overslingeland ten hoogste respectievelijk 33, 32, 19 en 34 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is (ruimschoots) lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer.*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting op de woningen ten gevolge van alle wegen ten hoogste 37 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle gevels van de woningen zijn geluidluw, zodat zonder meer aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de woningen in het plangebied hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Voor de woningen hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï 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 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 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

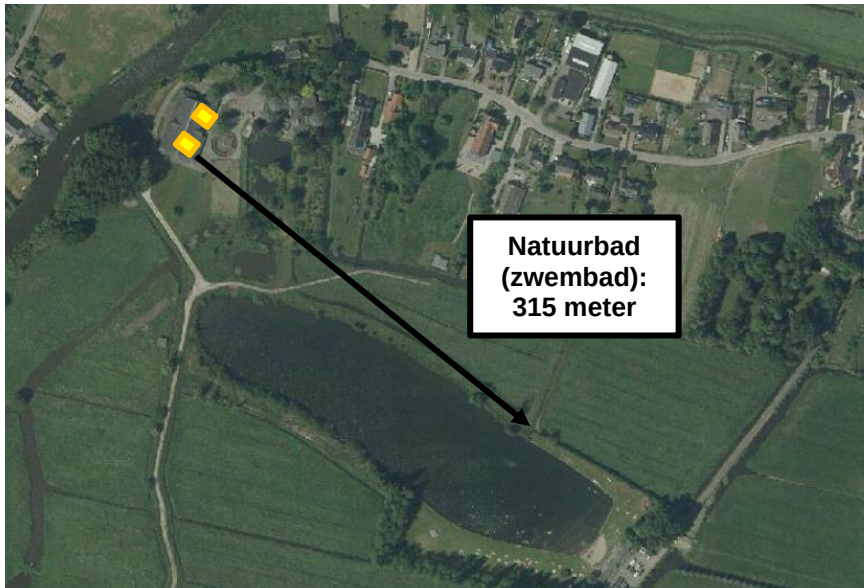
Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. De volledige bestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij' wordt wegbestemd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies als gevolg van de nieuwbouw van de woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 2: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand
Lutjeswaardse-middenweg 2	Natuurbad (open-lucht zwembad)	200 meter	315 meter

De zwemplas is gelegen op circa 120 meter van de geplande woningen. De ligweide/strand, het feitelijke (geluidsproducerende) recreatiegebied is gelegen aan de zuidoostkant van de plas. Het geluid wordt geproduceerd door de bezoekers/recreanten. De ligweide/strand is gelegen op > 300 meter van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Bovendien kan gesteld worden dat het natuurbad/zwemplas kleinschaliger van aard is dan een buitenzwembad zoals bedoeld in het VNG-Handboek.



Afbeelding 17: Omliggende bedrijven/milieubelastende activiteiten

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) heeft het hoofdstuk 'Bedrijven en milieuzonering' beoordeeld en akkoord bevonden. Met betrekking tot het natuurbad geeft de OZHZ de volgende toelichting: *Het natuurbad/zwemplas De Donk is op een afstand van 120 m vanaf de nieuwe woningen gelegen. Deze afstand is kleiner dan de richtafstand van 200 m voor een buitenzwembad. Echter, de geluidshinder van een buitenzwembad wordt met name veroorzaakt door de recreanten op de ligwei en in dit geval het open water dat grenst aan deze ligwei. De ligwei ligt op grotere afstand dan 200 m vanaf de nieuwe woningen, waardoor geen noemenswaardige hinder behoeft te worden verwacht. Daarnaast zijn de nieuwe woningen niet of nauwelijks dichterbij deze waterplas/ligwei gelegen dan de bestaande woningen waardoor deze nieuwe woningen de bedrijfsvoering van het natuurbad niet extra zullen belemmeren. Ook zal het natuurbad maar een beperkte tijd in het jaar gebruikt worden.*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) 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

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en door Linge Milieu B.V. een asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luiden:

- *'Zintuiglijk zijn in de toplaag (en in de ondergrond) van de bodem ter plaatse geen bijmengingen aangetroffen. Ter plaatse van de gemepte slootjes (die er overigens slechts 5 a 10 jaar hebben gelegen) is de bodem zoals verwacht geroerd, maar zintuiglijk ook onverdacht. Er was geen aanleiding voor de uitvoering van onderzoek naar asbest. Omdat het perceel pas in 1997 gebouwd is, is het feitelijk al uitgesloten dat er asbest in het pand verwerkt is. Voorheen was er ter plaatse niets anders dan een agrarisch gebruik;*
- *De bovengrond is in 3 mengmonsters onderzocht (2 zavelige mengmonsters en 1 kleiig mengmonster en deze 3 mengmonsters waren volledig schoon van de parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *De kleiige ondergrond is geheel schoon voor de parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *In de kleiig venige ondergrond is alleen molybdeen in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de slootdempingsgrond is PAK licht verhoogd aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;*
- *De bovengrond en ondergrond op de locatie waar enkele jaren een bovengrondse olietank in een lekbak onder een overkapping stond waren zintuiglijk geheel schoon voor olie. Analytisch is dit bevestigd in de bovengrond. Het grondwater uit de nabij geplaatste peilbuis 1 was ook schoon voor minerale olie.*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, molybdeen en naftaleen de streefwaarden. Voor barium is dit een gangbare, niet relevante overschrijding. De verwaarloosbare overschrijding voor naftaleen wordt beschouwd als een laboratoriumnauwkeurigheid.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen enkele belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van twee woningen na sloop van de manege.

NB: de bovengrond onder de manege is niet onderzocht vanwege de aanwezige dikke betonvloer en de daarop aanwezige strooisellaag. Gezien bovenbeschreven resultaten (nagenoeg schone grond) is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de bodem onder het pand een significant andere of mindere kwaliteit heeft dan nu reeds rondom is bepaald. Om deze reden wordt onderzoek van de toplaag na de sloop dan ook niet nodig geacht. Alleen bij zintuiglijk afwijkende grond zou dit wel overwogen kunnen worden.'

Asbestbodemonderzoek

De conclusies uit het asbestbodemonderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit klei, overgaand in veen op 1.0 á 1.5 m-mv. Rond het pand is de bovengrond zandig en geroerd. In de meeste inspectiegaten zijn sporen van puin waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Dit bestaat geheel uit steenachtig, onverdacht materiaal zoals baksteen.

A. Asbest kleiner dan 20 mm

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de drie mengmonsters van de grond.

B. Asbest groter dan 20 mm

Visueel is nergens asbest waargenomen.

C. Conclusie asbest

In de grond ter plaatse van de twee gedempte sloten en de overige bovengrond rond de opstallen is asbest niet aantoonbaar. Bij de ontwikkeling van het terrein hoeft dus geen rekening gehouden te worden met eventueel asbest in de grond. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek is Omgevingsdienst ZHZ, namens Gemeente Molenlanden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

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 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.

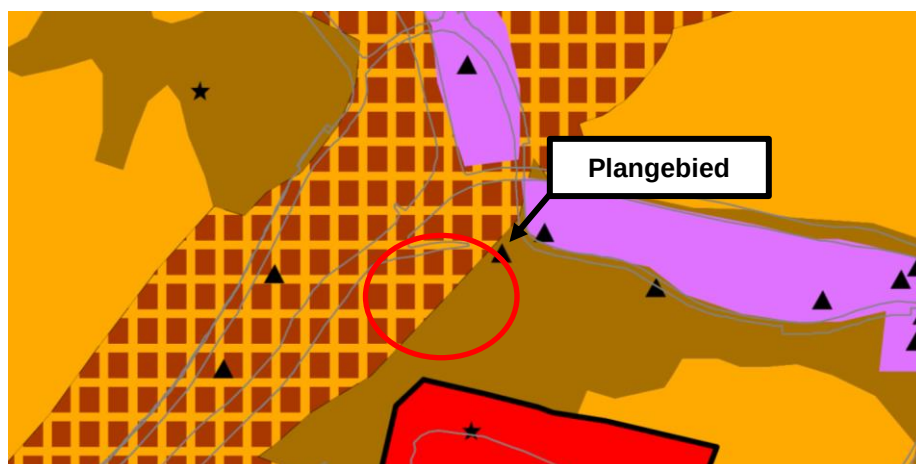
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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 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 is te zien dat:

- Het plangebied betreft deels een terrein met een zeer hoge verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het plangebied is deels gelegen op gronden met hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 18: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch 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?**
Uit het booronderzoek blijkt dat de diepere ondergrond van het plangebied uit rivierduinafzettingen (Laagpakket van Delwijnen, Formatie van Boxtel) en oeverafzettingen van de Giessen (Formatie van Echteld) bestaat. Deze afzettingen worden afgedekt door een 150 tot 225 cm dik pakket komafzettingen bestaande uit matig siltige klei en zwak tot sterk kleiig bosveen (respectievelijk Formatie van Echteld en Formatie van Nieuwkoop). Dit pakket wordt op zijn beurt afgedekt door een 55 tot 125 cm dik pakket omgewerkte en deels opgebrachte klei met daarin zandbrokken en resten baksteen en puin. Er zijn geen lagen aangetroffen die te interpreteren zijn als een dijkophoging.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
Het bovenste deel van de komafzettingen is omgewerkt bij de aanleg van de bebouwing en de inrichting van het terrein. Het overige deel van het bodemprofiel is intact.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De top van de rivierduinafzettingen worden beschouwd als een potentieel archeologisch niveau.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Deze bevinden zich op 235 tot 290 cm –mv (circa 2,60 tot 3,20 m –NAP).
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In het (sub)recent omgewerkte en ten deel opgebrachte pakket zijn fragmenten bouwpuin aangetroffen. Dit materiaal is vermoedelijk van elders afkomstig en wordt evenwel niet beschouwd als een archeologische indicator.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachting voor de periode Meso- en Neolithicum en Bronstijd dient te worden gehandhaafd. De verwachting voor de periode IJzertijd/Romeinse tijd dient naar laag te worden bijgesteld. De lage verwachting voor de periode Middeleeuwen en Nieuwe tijd dient te worden gehandhaafd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Indien de bodemingrepen (behoudens het aanbrengen van heipalen) niet dieper reiken dan 200 cm –mv worden geen (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd. Deze ondergrens is inclusief een veiligheidsmarge van circa 35 cm.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Dit is afhankelijk van de funderingsconstructies van de op te richten woningen en de eventuele aanleg van kelders. Deze gegevens zijn momenteel niet beschikbaar.

Aanbeveling

Indien de bodemingrepen (behoudens het aanbrengen van heipalen) niet dieper reiken dan 200 cm –mv worden geen (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd. Deze dieptegrens is inclusief een veiligheidsmarge van circa 35 cm. Onder deze voorwaarde adviseert ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied 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.

Bij bodemingrepen dieper dan 200 cm –mv of in geval van een hoge dichtheid aan heipalen wordt aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen indien niet dieper wordt gegraven dan 2 meter beneden het huidige maaiveld. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde –Archeologie - 3' en 'Waarde – Archeologie – 4' uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' overgenomen in het bestemmingsplan.

5.5 Watertoets

Beleidskader

Het Waterschap Rivierenland is 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.

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 riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. 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'

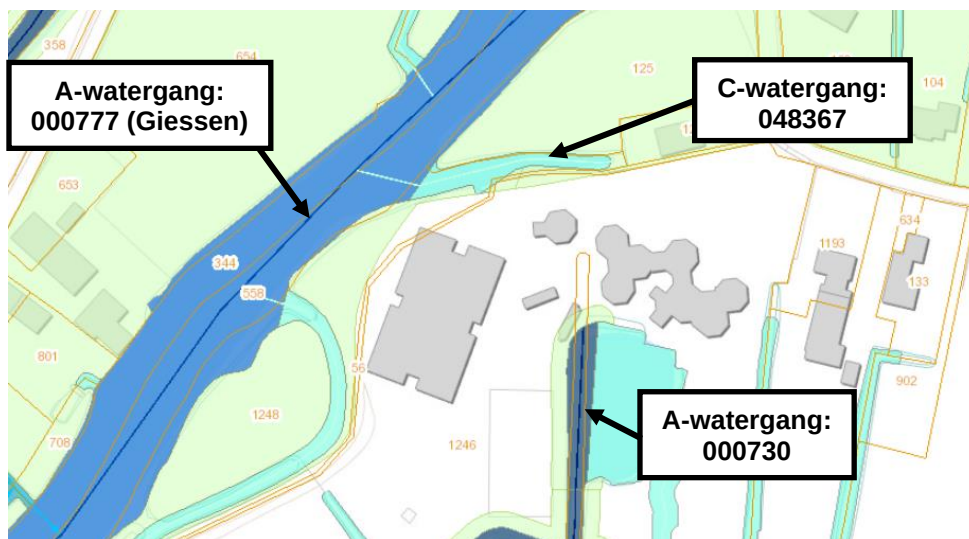
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. 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.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (zie afbeelding 19). De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A-watergangen.

Als gevolg van de dijkverlegging wordt een deel van een watergang gedempt. Dit wordt één op één gecompenseerd. Voor de demp- en graafwerkzaamheden dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland te worden aangevraagd.

Op de Legger Wateren is ten zuidwesten van het plangebied een C-watergang gelegen. In de praktijk is deze watergang al geruime tijd niet meer aanwezig. De gronden betreffen thans een bebost gebied.



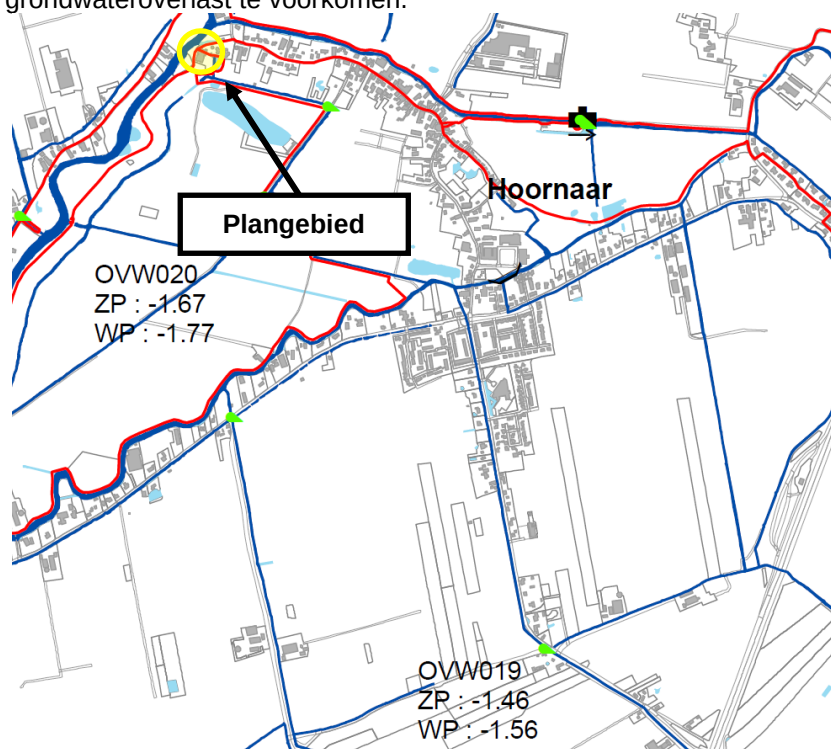
Afbeelding 19: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170321-9-15711). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Het plangebied is enerzijds gelegen binnen het peilgebied OVW019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,46 m NAP en een winterpeil van -1,56 m NAP. Anderzijds is het plangebied gelegen binnen het peilgebied OVW020. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,67 m NAP en een winterpeil van -1,77 m NAP. Een klein deel van het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Giessen.

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 20: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Boezemgebied

Het plangebied is voor een deel gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Activiteiten in boezemgebieden zijn vergunningsplichtig. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus dat is op 0 m NAP-hoogte.

Voor boezemgebieden geldt een volumecompensatieplicht. Eventuele ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden. In dit stadium is het plan, waaronder de geplande woningen, nog niet definitief uitgewerkt. De woningen worden minimaal op leggerhoogte van de waterkering gerealiseerd (minimaal 0 m NAP). De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de huidige waterkering. Wanneer blijkt dat het plangebied moet worden opgehoogd, en daarmee sprake is van een ophoging beneden het niveau van 0 m NAP, zal het aantal kuubs die door de ophoging beneden NAP hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd aan de oever van de Giessen ter plaatse van het plangebied.

Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen in het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' ligt tot de kernzone van de nieuwe waterkering.

Naast een volumecompensatieplicht geldt voor boezemgebieden ook een compensatieplicht voor toename aan verhard oppervlak. Voor het boezemgebied is een aparte verhardingsbalans opgesteld (zie tabel 3). In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op de stal (paardenstoeterij) en een deel van de omliggende terreinverharding valt geloosd op de Giessen (op het boezemgebied). In de nieuwe situatie worden de nieuwe woonpercelen in het boezemgebied gerealiseerd. Een deel van het hemelwater dat de ontsluitingsweg valt, zal tevens op de boezem worden geloosd.

Tabel 3: Oppervlaktebalans boezemgebied

Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Stal paardenstoeterij	1.400 m ²
Overige terreinverharding paardenstoeterij (50% van totale verharding)	500 m ²
Totaal bestaande situatie	1.900 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe woning (kavel 1) incl. aan- en uitbouwen	275 m ²
Nieuwe woning (kavel 1) incl. aan- en uitbouwen	275 m ²
Erfverharding kavel 1 (20% van 2018 m ²)	404 m ²
Erfverharding kavel 2 (20% van 2318 m ²)	464 m ²
Ontsluitingsweg (incl. wandelpad) (50% van totale verharding)	550 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.968 m²
Verschil	68 m² toename

Het plan resulteert in het boezemgebied in een kleine toename aan verharding. De toename aan verhard oppervlak valt binnen de eenmalige vrijstelling voor particulieren, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling vergunningen van het waterschap Rivierenland beoordeelt of dat gebruik kan worden gemaakt van de particulier vrijstelling.

Poldergebied

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 uitlopende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen 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. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Voor het poldergebied is tevens een verhardingsbalans opgesteld (zie tabel 4).

Tabel 4: Oppervlaktebalans poldergebied	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Agrarische schuur	70 m ²
Mestopslag	40 m ²
Fundering opslag	35 m ²
Ontsluitingsweg (incl. wandelpad)	750 m ²
Overige terreinverharding paardenstoeterij (50% van totale verharding)	500 m ²
Woning Dorpsweg 64 (incl. aanbouwen)	750 m ²
Totaal bestaande situatie	2.145 m²
Nieuwe situatie	
Ontsluitingsweg (incl. wandelpad) (50% van totale verharding)	550 m ²
Woning Dorpsweg 64 (incl. aanbouwen)	750 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.300 m²
Verschil	845 m² afname

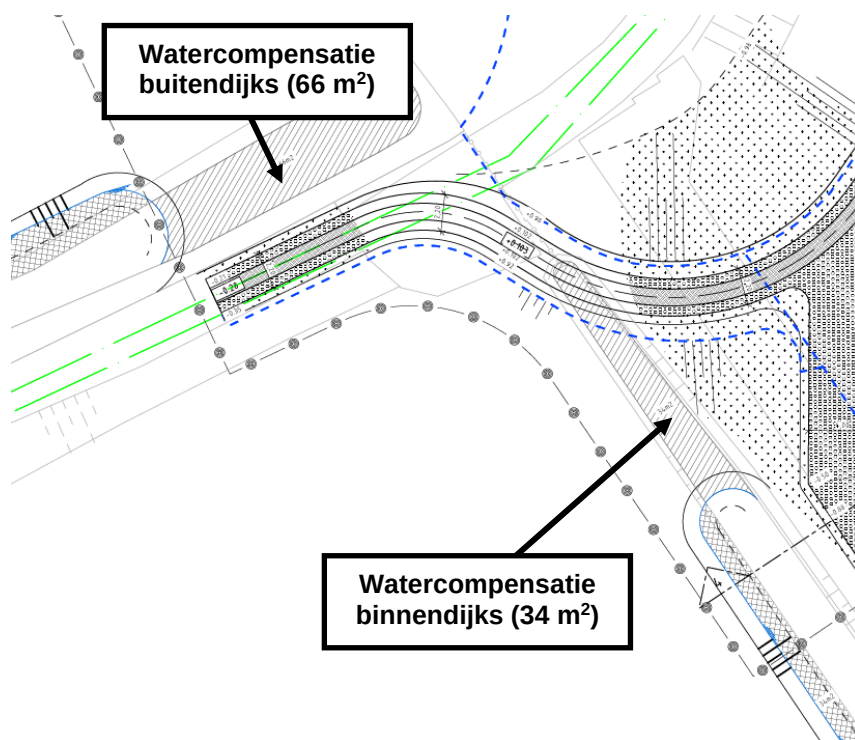
Het plan resulteert in het poldergebied in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. De paardenbak en de tredmolen zijn niet meegenomen in de oppervlaktebalans, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).

Watercompensatie

Als gevolg van de dijkverlegging wordt er 34 m² aan oppervlaktewater gedempt van het aangrenzende polderwater. Tevens wordt er 66 m² water gedempt in het peilgebied/boezemgebied van de Giessen. Deze hoeveelheid dient buitendijks gecompenseerd te worden.

Het dempen van het oppervlaktewater dient voor 100% gecompenseerd te worden. Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

Om aan de watercompensatieplicht wordt buitendijk 66 m² en binnendijks 34 m² aan oppervlaktewater gegraven (zie afbeelding 21). De tekening is uitvergroet toegevoegd in de bijlage van het dijkverleggingsplan (tekening 20170176-D30).



Afbeelding 21: Watercompensatie

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

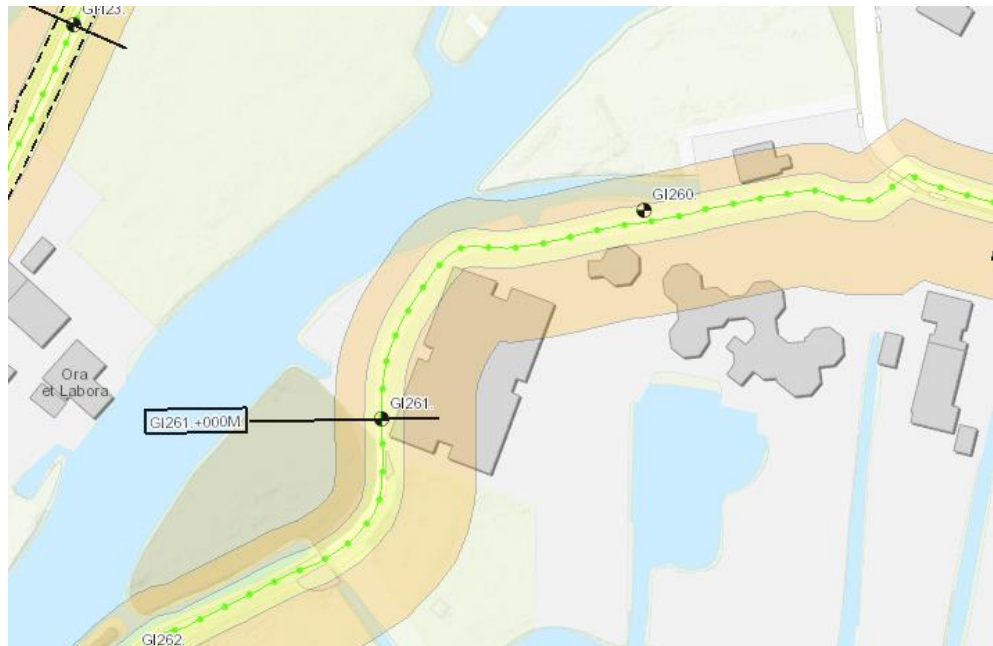
Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- 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.

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Veelal betekent dit dat de ontwikkeling buiten het profiel van vrije ruimte (pvvr) moet blijven. Activiteiten in de beschermingszone van een waterkering zijn vergunningsplichtig.



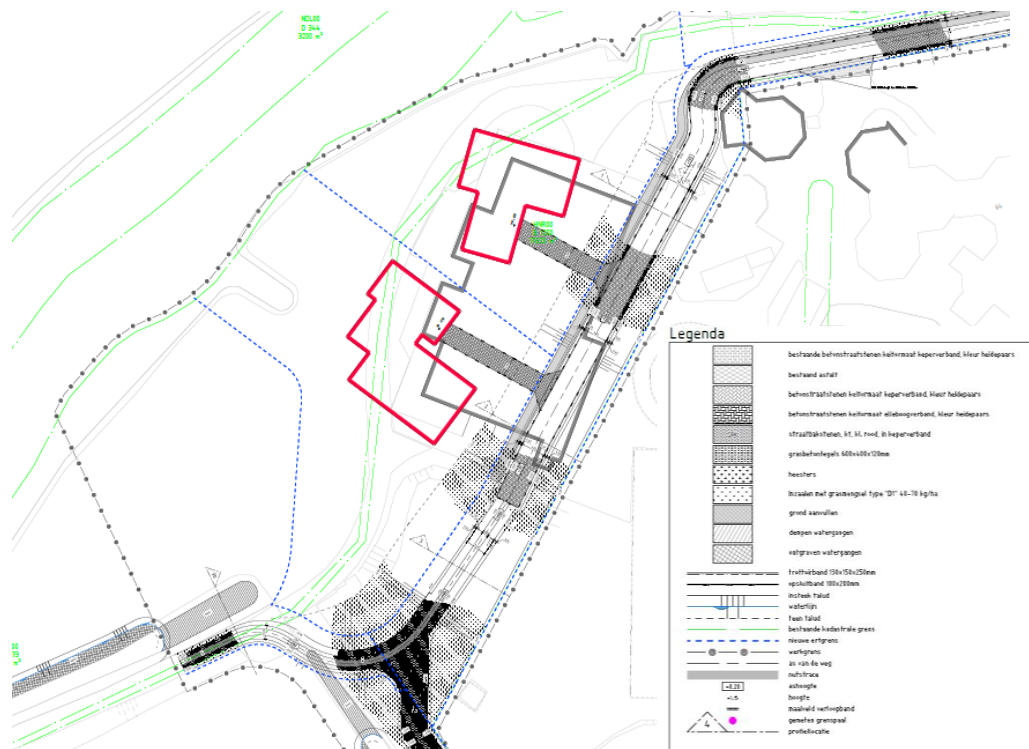
Afbeelding 22: Uitsnede Legger Waterkeringen

5.5.1 Dijkverleggingsplan

De beoogde bouwlocatie van de twee vrijstaande woningen ligt thans op een waterkering. Voor het plan dient de bestaande waterkering/kade te worden verlegd. De kade met daarop het wandelpad zal ten zuidoosten van de kavels/vrijstaande woningen komen te liggen en worden aangesloten op het bestaande wandelpad ten zuidwesten van de geplande woningen. Voor het verleggen van de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. In overleg met het waterschap Rivierenland is een dijkverleggingsplan opgesteld. Het dijkverleggingsplan en het geotechnisch rapport is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.



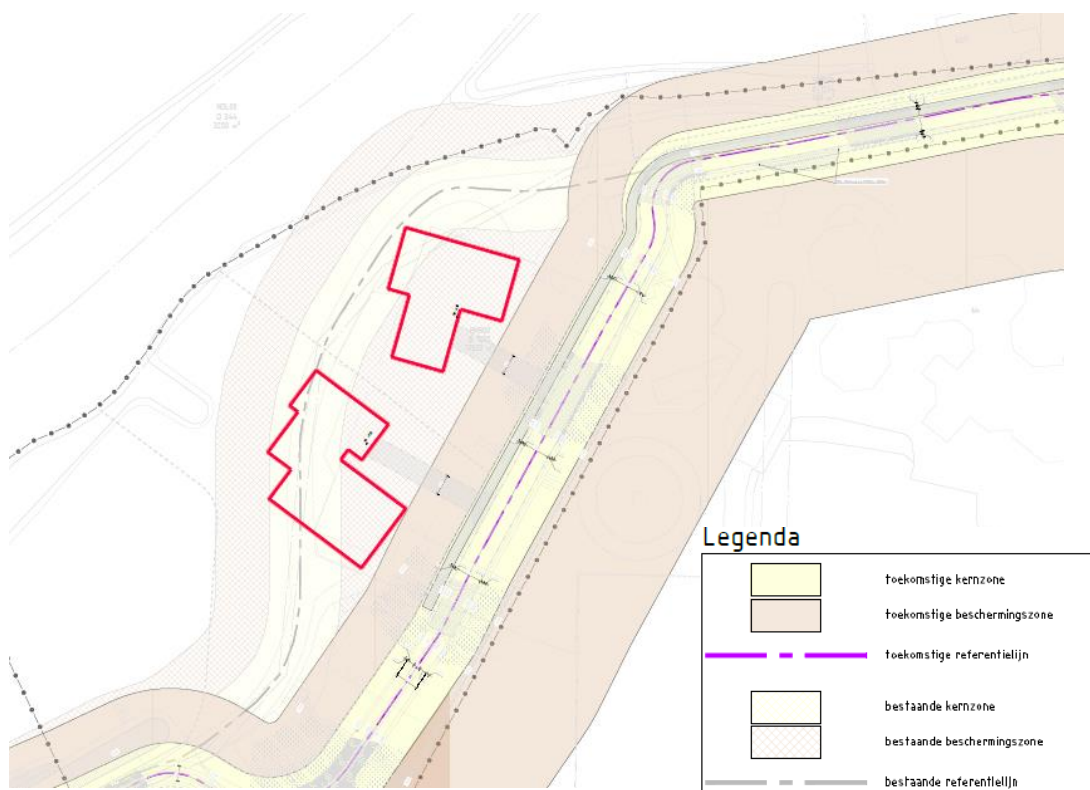
Afbeelding 23: Bestaande waterkering



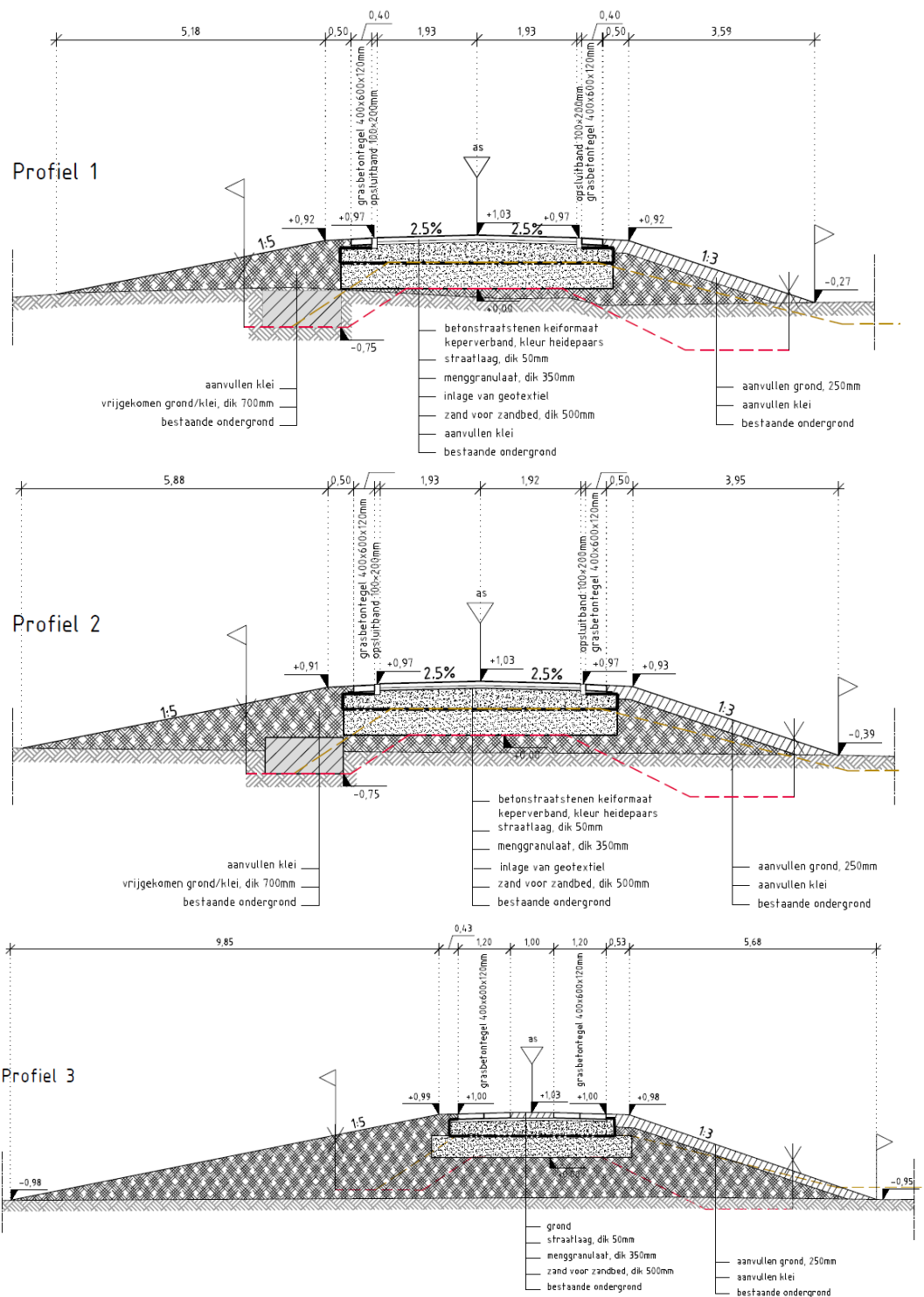
Afbeelding 24: Nieuwe waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de kernzone van de nieuwe waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszones van de nieuwe waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Conform de regelgeving van het waterschap Rivierenland, de verordening 'de Keur', is het in het kader van de instandhouding van de stabiliteit van waterkering en daarmee de veiligheid niet toegestaan om binnen de kernzone van een waterkering nieuwe bebouwing te realiseren. De nieuwe woningen (incl. evt. kelders) worden gerealiseerd buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering en boven het voorgestelde profiel van vrije ruimte (Pvvr). In het kader van de veiligheid (beheer van de waterkering) is hiermee sprake van een verbeterde situatie. De bestaande paardenstal is bovenop de waterkering gebouwd en daarmee in de kern- en beschermingszone van de huidige waterkering gelegen. De nieuwe waterkering voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland voor beheer en onderhoud van waterkeringen. De gronden van de nieuwe waterkering worden in eigendom overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap Rivierenland ondervindt geen belemmeringen wat betreft het toekomstig beheer van de waterkering. Groot onderhoud van de waterkering wordt uitgevoerd door het waterschap. Het dagelijks beheer en onderhoud zal uitgevoerd worden door de eigenaren van de omliggende woonpercelen.



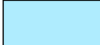
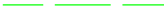
Afbeelding 25: Kern- en beschermingszone nieuwe waterkering



Afbeelding 26: Profielen nieuwe waterkering met Pvr (gele stippellijn)



Legenda

	eigendom perceel B1280: Bakker en Dekker
	overdracht van perceel B1280 naar Waterschap Rivierenland
	eigendom perceel B56: Waterschap Rivierenland
	overdracht van perceel B56 naar Bakker / Dekker
	kadastrale grens volgens Kadata.nl 2020-03-19
	nieuwe perceelsgrenzen
	kadastraal nummer met over te dragen oppervlakte

Afbeelding 27: Toekomstige eigendomssituatie (overdrachtstekening)

Maatschappelijk belang dijkverlegging

De maatschappelijke argumenten, welke als basis liggen aan de voorgenomen dijkverlegging zijn:

1. Sanering van de bestaande, leegstaande en verpauperde stoeterij zorgt voor aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Sanering van de bestaande bebouwing, welke deels in de kernzone van de waterkering is gelegen zorgt voor een verbetering van de waterveiligheid;
3. De verlegging van de waterkering, noodzakelijk voor de realisatie van de compensatiewoningen, zorgt voor een ruimtelijk beter in te richten situatie. De waterkering ligt niet in de achtertuin, maar wordt gecombineerd met de toegangsweg;
4. Combinatie van de waterkering met het wandelpad en de toegangsweg naar de woningen maakt de toekomstige situatie voor beheer en onderhoud optimaal.
5. Het wandelpad betekent een meerwaarde voor de recreant (recreatief medegebruik van het landschap).

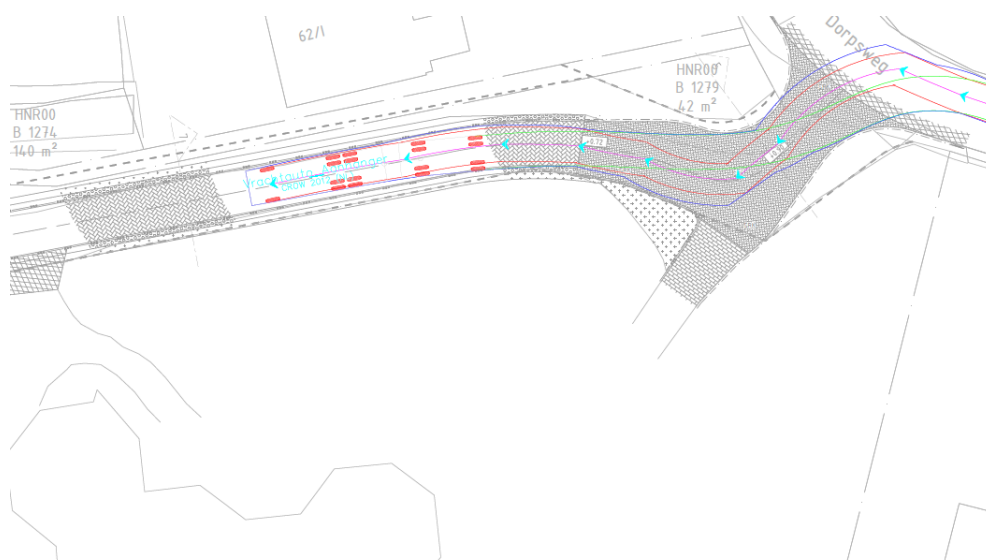
Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard. Het uitgangspunt is dat de toegangsweg een openbare weg wordt. De toegangsweg/wandelpad (incl. berm) komt in eigendom en beheer bij het Waterschap Rivierenland. Hierbij gaat het om de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud, verkeersveiligheid en bereikbaarheid. De nieuwe woningen krijgen een eigen in- en uitrit op de toegangsweg. Wat betreft de weginrichting en in- en uitritten dient te worden voldaan aan de regels van het waterschap Rivierenland. Bij de weginrichting is rekening gehouden met de rijcurves van grote voertuigen (zie afbeelding 28-30). De vuilniswagen zal de toegangsweg niet in gaan (afvalcontainers worden aan de Dorpsweg aangeboden). De toegangsweg, het wandelpad en in- en uitritten dienen meegenomen te worden in de aanvraag van de watervergunning.



Rijcurve Brandweerauto

Afbeelding 28: Rijcurve brandweerauto



Rijcurve Vrachtauto met aanhanger

Afbeelding 29: Rijcurve vrachtauto met aanhanger



Rijcurve Tractor met aanhanger

Afbeelding 30: Rijcurve tractor met aanhanger

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het verleggen van de waterkering, de graaf- en dempwerkzaamheden (compensatie) en de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd. In overleg met het waterschap Rivierenland is een dijkverleggingsplan opgesteld. Het dijkverleggingsplan en het geotechnisch rapport is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

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

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

‘In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Gedurende de bouwwerkzaamheden kan rugstreeppad de planlocatie bevolken. In de dode bomen op de locatie zijn vleermuisverblijven te verwachten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën, vissen en zoogdieren. De vegetatie en oeverzones 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 algemene 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). Het saneren van de bedrijfsbebouwing aan de Dorpsweg 64 te Hoornaar ten behoeve van twee woningen is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen 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 dode bomen met holtes langs de Giessen ten noorden van het boschage dienen behouden te worden. Tevens 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.
- 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: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland of Nationaal Park.



Afbeelding 31: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden

Het plangebied is deels gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 32: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conform artikel 2.3.2 VR 2014, lid 1 zijn er bestemmingen toegestaan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. De beoogde ontwikkellocaties van de woningen bevinden zich geheel buiten de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland. Echter worden werkzaamheden binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland verricht. De werkzaamheden betreffen de verlegging van een wandelpad en de aanleg van een agrarisch uitpad. Onderstaand wordt per toetsingsaspect toegelicht of er sprake is van aantasting bij de realisatie van de paden:

1. **Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, inclusief de vereiste omgevingsfactoren (zoals donkerte, bodem, water en milieu):**
Het verleggen van een wandelpad en de aanleg van een agrarisch uitpad leiden niet tot een wezenlijk ander gebruik van de planlocatie. Binnen het Natuurnetwerk Nederland treden in de nieuwe situatie geen veranderingen op ten opzichte van huidige situatie. Het wandelpad en het agrarische uitpad worden dermate weinig gebruikt dat van barrièrevorming en aantasting van ecologische waarden geen sprake is. De bodem, het water en overige milieufactoren worden in de beoogde situatie niet anders beïnvloedt dan in de bestaande situatie. Mits in de beoogde situatie geen sprake is van een toename van (buiten)verlichting of uitstraling van licht naar de directe omgeving treden er geen effecten op voor de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem.
2. **De robuustheid en aaneengeslotenheid van het Natuurnetwerk Nederland**
De ontwikkeling binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland betreft de realisatie van een agrarisch uitpad en het verleggen van een wandelpad. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van bestaande migratieroutes, foerageergebieden en/of andere relevante functies voor deze soorten. Er vinden geen veranderingen plaats die de aaneengeslotenheid van het gebied aantasten.
3. **De aanwezigheid van bijzondere soorten**
In voorliggende rapportage is het voorkomen en/of afwezigheid van bijzondere soorten alsmede de effecten van de beoogde ingreep hierop beschreven. De gebruiksfase leidt niet tot aantasting van beschermde soorten (waarvoor geen vrijstelling geldt) en hun leefgebied. Voor vleermuizen en broedvogels dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.
4. **De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen**
Een potentiële verbindingsfunctie van een locatie heeft te maken met regelmatige verplaatsingen via vaste routes en met verbindingen tussen leefgebieden. Bijvoorbeeld tussen voedsel- en rustgebieden of migratieroutes om hun leefgebied te vergroten. Het plangebied wordt omgeven door veenweidegebied. Belangrijke verbindingsfuncties tussen verschillende ecotopen worden niet onderbroken door de beoogde ontwikkeling. Het plangebied heeft geen functie als verbindingsgebied en overige functies worden niet aangetast door de beoogde ontwikkelingen.
5. **Behoud van oppervlakte**
De voorgenomen ingreep betreft de verlegging en aanleg van paden. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd binnen het Natuurnetwerk Nederland en leidt niet tot een afname van oppervlakte of afname van de huidige kwalitatieve waarde van het gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6. Behoud van samenhang

Het behoud van samenhang komt sterk overeen met de aspecten van de verbindingsfunctie, robuustheid en aaneengeslotenheid. Zoals besproken bij de toetsingsaspecten 1, 2 en 4 kan een effect op de samenhang worden uitgesloten.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In dit plan is er sprake van wegbestemmen van een bedrijfslocatie (paardenstoeterij) ten behoeve van de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen. De potentiële stikstofdepositie dat nu bij recht is toegestaan op deze locatie (conform de regels voor de bestemming 'Bedrijf' in het vigerend bestemmingsplan) is vele malen groter dan de stikstofdepositie van 2 nieuwbouwwoningen. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt deze potentiële stikstofdepositie uitgesloten.

Nieuwbouw dient te voldoen aan strenge milieuregels. De nieuwe woningen dienen te voldoen aan het vigerend bouwbesluit en zijn zeer goed geïsoleerd en voorzien van energiezuinige CV-ketels of alternatieve bronnen van verwarming met een lage uitstoot. De nieuwe woningen worden gasloos.

Gelet op de schaal en grootte van het plan (realisatie van slechts 2 woningen), de emissie omlaag gaat (het wegbestemmen van een bedrijfslocatie in combinatie met de huidige strenge milieueisen voor nieuwbouwwoningen), de aanwezige infrastructuur/ bebouwing in de omgeving van de omliggende natuurgebieden kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van het plan, en de aanleg daarvan, worden uitgesloten. Er is geen sprake van stikstofdepositie in kwetsbare habitats.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits aan de in ecologisch rapport gestelde maatregelen wordt voldaan.

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 5: 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 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})	24-uurgemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring (2018) worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plangebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie van 17,8 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,2 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,1 µg/m³ PM^{2,5};

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.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende 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. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan

5.8 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.

In de volgende beleidsdocumenten zijn de risiconormen opgenomen die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen weergegeven ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit besluit zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
- Vuurwerkbesluit. In dit besluit zijn voor de opslag van consumenten-vuurwerk en professioneel vuurwerk veiligheidsafstanden vastgesteld.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten. Het Activiteitenbesluit milieubeheer: In dit besluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations en gasdrukmeet- en regelstations.

Om vast te stellen of er risicobronnen zijn die voor de ontwikkeling van het plangebied mogelijk relevant zijn, wordt onderzoek of:

- Het plangebied risicobronnen toelaat en/of;
- Het plangebied beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten toestaat.

Indien antwoord op de eerste vraag ja is, wordt ook vastgesteld of:

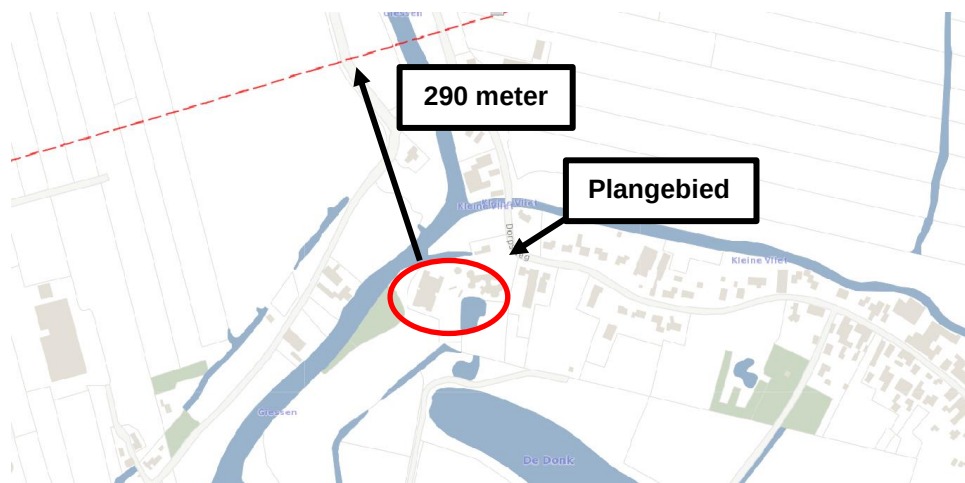
- De risicobron(nen) onder één van de besluiten of circulaire val(t)(len) en/of;
- Het invloedsgebied of veiligheidsafstand van de risicobron over (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen.

Indien het antwoord op de tweede vraag ja is, wordt vervolgens vastgesteld of:

- De risicobron(nen) in de omgeving van het plangebied onder één van de relevante besluiten of circulaire val(t)(len) voor externe veiligheid en/of;
- Het invloedsgebied of de veiligheidsafstand over het plangebied valt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



Afbeelding 33: Uitsnede Riscokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Volgens de risicokaart bevindt zich ten noordwesten van het plangebied een buisleiding gelegen. Deze buisleiding betreft een gas-transportleiding (NEN 3650-leiding) van de Nederlandse Gasunie. De betreffende gasleiding is 66,2 bar en 42 inch. De gasleiding heeft geen plaatsgebonden risicoafstand. Het invloedsgebied van de gasleiding bedraagt 490 meter. De afstand van de aardgastransportleiding tot het plangebied bedraagt circa 290 meter, waarmee het plangebied ruim binnen het invloedsgebied valt. Omdat door deze ontwikkeling het groepsrisico niet zal toenemen en het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde dient op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Er hoeft niet te worden ingegaan op maatregelen aan de buisleiding of het plan en ook niet op alternatieven voor het plan. Wel moeten de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval aan bod komen en ook de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding worden beschreven.

Als gevolg van een ongeval bij een hogedruk aardgasleiding kan een fakkel ontstaan. De warmtestraling die daarbij vrijkomt is zodanig intens dat schuilen, vluchten en bestrijden niet mogelijk is en het afsluiten van de gasleiding is de enige mogelijke maatregel. Dit effectgebied betreft 190 meter voor een dergelijke gasleiding (A-555). Buiten dit gebied is een zone waarbij men bij calamiteiten, vooral uitpandig kans op brandwonden loopt en waar gebouwen in brand kunnen vliegen.

Het plangebied is gelegen buiten het effectgebied van 190 meter. Bij een calamiteit (fakkel) zijn de bewoners beschermd in hun woning. Het plangebied is via de toegangsweg goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten (o.a. brandweer). De bewoners kunnen via deze ontsluitingsweg tevens spoedig vluchten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen transportroutes waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

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

5.9 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 daarvan zijn naast de in hoofdstuk 5.8 beschreven aardgasleiding geen planologisch relevante leidingen zoals riool-persleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

Conclusie

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

5.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 2 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling op een bestaand bebouwd perceel in de lintbebouwing langs de Dorpsweg te Hoornaar. Middels het plan krijgt een voormalige bedrijfslocatie een nieuwe invulling. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland of Nationaal Park. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd binnen het Natuurnetwerk Nederland en het plan leidt niet tot een afname van de oppervlakte of de huidige kwalitatieve waarde van het Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (paarden-stoeterij). Middels de bestemmingsplanwijziging worden deze bedrijfsactiviteiten en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen uitgesloten. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 64' 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 bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 64' 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 64' 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

Tuin

Rondom de woonbestemmingsvlakken is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt. Aan de waterzijde wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – boothuis' opgenomen welke het mogelijk maakt om aan de Giessen een boothuis te realiseren.

Wonen

Ter plaatse van de woonkavels wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. Op deze gronden wordt een bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. De woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Het bestaande bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' ter plaatse van de woning Dorpsweg 64 blijft ongewijzigd. Ter plaatse wordt de specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd.

Verkeer – Verblijfsgebied

Ter plaatse van de toegangsweg wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de nieuwe waterkering (kade) de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van de beschermingszones van de nieuwe waterkering wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' gelegd.

Waarde – Archeologie – 3 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Natuur

Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden blijft de bestemming 'Natuur' op de westzijde van het plangebied behouden.

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

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerp-bestemmingsplan tevens toegestuurd aan de overlegpartners. Tijdens de terinzagelegging is er één overlegreactie van het waterschap Rivierenland ingediend.

In de periode heeft daarna op meerdere momenten afstemming/overleg plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland. De overlegreactie heeft in hoofdlijnen geleid tot de volgende aanpassingen:

Bestemmingsplan:

- De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangepast:
 - Het plangebied is opgerekt ten behoeve van het vastleggen van de beschermingszones van de nieuwe waterkering (vrijwaringszone – dijk – 1).
 - De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is aangesloten op de huidige waterkering aan de zuidzijde van het plangebied.
 - Gezien het plangebied wordt opgerekt, is de bestemming 'Natuur' toegevoegd.
- Het hoofdstuk 5.5 'Watertoets van de toelichting is aangevuld/gewijzigd.

Dijkverleggingsplan en geotechnisch advies:

- De inhoud van het dijkverleggingsplan is aangepast conform de notitie van Waternet.
- De profielen van de nieuwe waterkering zijn aangepast.
- Het nutstracé is ingetekend in de profielen.
- Er is een NEN 9997-1 check gedaan.
- Er is een tweede profiel toegevoegd aan de zettingsanalyse.
- Er is een stabiliteitsberekening toegevoegd.

De aanpassingen aan het bestemmingsplan en dijkverleggingsplan zijn voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met de doorgevoerde aanpassingen.

8.2 Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 19 april 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 22883) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 64' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPdorpsweg64HNR-VO01) vanaf 20 april 2019 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 31 mei 2019.

Tijdens de terinzagelegging zijn er twee inspraakreacties ingediend. De initiatiefnemer van het plan heeft met beide indieners van de inspraakreacties persoonlijk contact opgenomen. Met beide indieners heeft een constructief overleg plaatsgevonden wat heeft geleid tot een overeenstemming. De indieners hebben vervolgens hun inspraakreactie ingetrokken.

De inspraakreacties hebben geleid tot een wijziging van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan en het landschappelijk inpassingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 30 december 2020 bekend gemaakt (Staatscourant 2020, 344135) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoornaar, Dorpsweg 64' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPdorpsweg64HNR ON01) vanaf 30 december 2020 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 10 februari 2021.

Er zijn géén zienswijzen ingediend.