



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8’



Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8’

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPlangeraadweg8GSB-VG01

Datum:

19-09-2023

Planstatus:

Vastgesteld

Versie:

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	9
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	13
3. Verantwoording beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.5 Conclusie	31
4. Verantwoording sectorale aspecten	32
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	32
4.2 Watertoets	34
4.3 Geluid	39
4.4 Luchtkwaliteit	41
4.5 Bedrijven en milieuhinder	43
4.6 Externe veiligheid	45
4.7 Kabels en leidingen	49
4.8 Ecologie	50
4.9 Bodem	53
4.10 Archeologie	55
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	59
5 Juridische planbeschrijving	60
5.1 Inleiding	60
5.2 Systematiek van de regels	60
5.3 Bestemmingen	60
5.4 Aanduidingen	61

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21480	26-04-2022
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	22.1675	03-05-2022
3	Onderzoek externe veiligheid	DGMR	M.2022.1112.00.R001	08-11-2022
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0147	25-02-2022
5	Aanvullend onderzoek huismus	Blom Ecologie	2022-0147	03-06-2022
6	Verkennd bodemonderzoek	Adromi B.V.	B202206	08-04-2022
7	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5742	06-03-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De A.M.A van Langeraadweg 8 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn recentelijk beëindigd, waardoor de locatie grotendeels leeg is komen te staan. Hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is, én gevaar voor verpaupering tot gevolg kan hebben. Gezamenlijk hebben de initiatiefnemers de locatie opgekocht om er een uniek duurzaam en zelfvoorzienend woonconcept te creëren. Een concept waarbij meerdere huishoudens op een compact boerenerf wonen en leven. Waarbij men gezamenlijk middels kleinschalige agrarische activiteiten én met duurzame energiebronnen milieuvriendelijk en zelfvoorzienend woont.

Het plan is om de agrarische bedrijfslocatie grotendeels te saneren, behoudens de bestaande woning en een tweetal schuren welke behouden blijven voor de kleinschalige agrarische activiteiten. Daarmee zelfvoorzienend te kunnen zijn en het omliggende land te onderhouden. Het grotendeel van de bedrijfsmatige agrarische opstallen, bouwwerken en verharding zal worden gesaneerd. Waarvoor in de plaats drie nieuwe woningen worden gerealiseerd ten behoeve van het woonconcept. Zie paragraaf 2.2 met bijbehorende afbeeldingen voor een meer gedetailleerde uitleg en weergave van het plan.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ (onherroepelijk vanaf 11 maart 2015). De vigerende enkelbestemming ter plaatse is ‘Agrarisch’. In de huidige situatie is het daarmee niet toegestaan om de bestaande woning te bewonen als zijnde burgerwoning, deze moeten in relatie staan met een volwaardig agrarisch bedrijf. Tevens is het daarmee niet toegestaan om drie extra woningen te realiseren op het erf. De bestemming ter plaatse dient daarom te worden gewijzigd.

Op 4 februari 2021 is het plan middels een principeverzoek aan de gemeente Molenlanden voorgelegd. Op 7 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 1) is gelegen aan de zuidkant van de A.M.A. van Langeraadweg. Langs deze weg zijn verschillende (voormalig agrarische) ruilverkavelingsbedrijven gelegen. Het plangebied wordt omringd door het open polderlandschap, waarbij de kern van Giessenburg ten westen en Schelluinen-West ten zuiden van het plangebied is gelegen. Ten noorden is het agrarische bedrijf nr. 3A gelegen en ten oosten de plattelandswoning nr. 8B (welke in het bouwvlak van het plangebied is gelegen).



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied (indicatief)

1.1.3 Belang

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

Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (landschap).

Met het plan wordt de agrarische bedrijfslocatie grotendeels gesaneerd. Ter compensatie worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. De bebouwing en verharding neemt hiermee aanzienlijk af en er wordt meer openheid gecreëerd. Hiermee is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen worden de woningen op een passende wijze in het landschap ingepast (zie paragraaf 2.2.3).

Het voormalig agrarisch perceel wordt 'opgeruimd' en de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied kan beter worden ervaren vanaf de weg. De setting van de nieuwe woningen in een erfconstructie past bij het karakter van dit lint. De bebouwing zal zich in de nieuwe situatie concentreren op veel meer klein oppervlak dan in de bestaande situatie het geval.

Het verwijderen van alle betonnen opstanden en betonplaten betreft eveneens een verbetering. De opstanden die bedoeld zijn om kuilvoer in op te slaan, zijn manshoog en goed te ervaren vanaf de AMA van Langeraadweg. Door deze te saneren ontstaat een beter zicht op het achterliggende landschap.

Hobbymatig gebruik van de schuren draagt bij aan het in stand houden van het karakter van het landschap.

De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten worden 'wegbestemd'. Om het agrarische land achter het plangebied gelegen in stand te houden, blijven er ter plaatse wel hobbymatige activiteiten mogelijk en een tweetal schuren behouden. Hierdoor kan het onderhoud van het landschap worden geborgd en kan een toekomstbestendige situatie van de instandhouding van het landschap worden gegarandeerd.

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

Met het plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming (met hobbymatig agrarisch gebruik). Hiermee wordt een volwaardige agrarische bedrijfslocatie verwijderd en wordt nieuwvestiging van een (agrarisch) bedrijf in de toekomst uitgesloten. Hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Daarnaast het doel volgt van de overheid om agrarische bedrijven in het land terug te dringen in verband met de stikstofproblematiek.

Het plan voorziet in de concrete woningbehoefte van de initiatiefnemers.

De initiatiefnemers hebben in het verleden noodgedwongen Giessenburg moeten verlaten, omdat er niet voldoende passende woonruimte beschikbaar was op de woningmarkt. De krapte op de woningmarkt houdt momenteel nog steeds aan. Met het plan kunnen de initiatiefnemers terug keren naar hun geboortedorp. Daarnaast voorziet het plan in een uniek duurzaam en zelfvoorzienend woonconcept. Van zo'n specifiek aanbod is geen sprake binnen de gemeente Molenlanden, waardoor wordt voorzien in een specifieke behoefte van de initiatiefnemers. Het plan draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt en er is geen sprake van concurrentie door het specifieke karakter van de locatie.

Het plan past binnen het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing)

In het VAB-beleid staat de stip op de horizon beschreven. De leefomgeving bestaat uit een open, weids, agrarisch landschap, vormgegeven door de agrarische bedrijven. Dit is wat de gemeente graag door wil geven aan de volgende generatie. Wanneer agrarische bebouwing in ruilverkavelingsgebieden haar functie verliest en vrijkomt is het uitgangspunt dat de nieuwe functie moet aansluiten bij de omgeving en de bebouwing qua uitstraling moet passen binnen het landschap. Het plan sluit aan op dit streven van de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen de contour van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (zie afbeelding 2), onherroepelijk vanaf 11 maart 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;

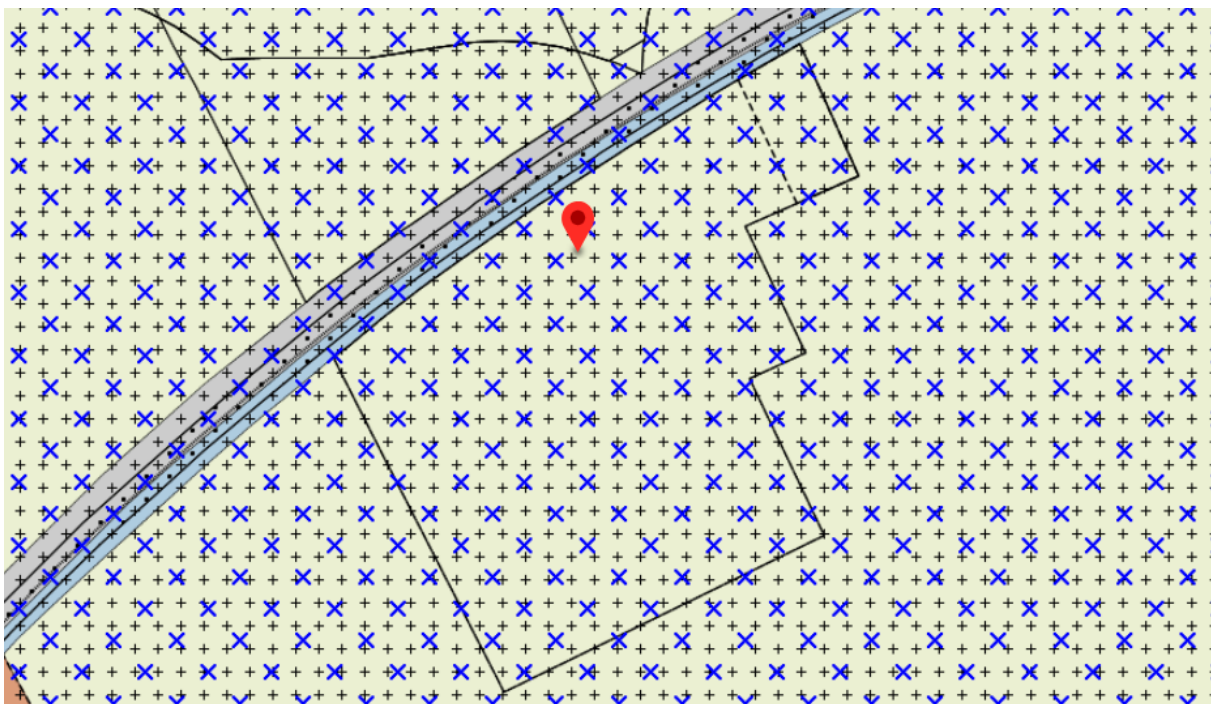
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Specifiek vorm van wonen – plattelandswoning (ter plaatse van nr. 8B).

In de huidige situatie is het daarmee niet toegestaan om de bestaande woning te bewonen als zijnde burgerwoning, deze moeten in relatie staan met een volwaardig agrarisch bedrijf. Tevens is het daarmee niet toegestaan om drie extra woningen te realiseren achter de boerderij. Ten behoeve van het plan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De plattelandswoning van het buurperceel zal gelijktijdig worden omgezet naar een burgerwoning.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’

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

‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’

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

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. De bestaande woning (en plattelandswoning) wordt juridisch-planologisch omgezet naar een burgerwoning en het wordt mogelijk gemaakt om, naast/achter de twee te behouden schuren, drie vrijstaande woningen te realiseren op het perceel A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

Na het positieve principebesluit van de gemeente Molenlanden op het plan (7 februari 2022) hebben de initiatiefnemers de directe burens (nr. 3a & 8b) persoonlijk op de hoogte gebracht van het plan. Het plan is in deze fase positief ontvangen door de directe burens. Ook de eigenaren van de plattelandswoning zijn akkoord met het bestemmingsplan, waarin hun woning nr. 8B gelijktijdig wordt meegenomen en wordt omgezet naar burgerwoning.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Molenlanden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Giessenburg is in 1957 ontstaan uit de dorpjes Peursum en Giessen-Nieuwkerk. Deze dorpjes zijn vanaf de 13de eeuw ontstaan door ontginning van het veengebied. Het gebied heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld, wat met name te danken was aan het slot Giessenburg met de bijbehorende heerlijkheden. Het slot is aan het begin van de vijftiende eeuw gebouwd op een eiland in de Giessen, niet ver van het dorp Giessen-Nieuwkerk. Het slot is eeuwenlang van grote betekenis geweest voor het gebied rond de Giessen. De heren van Giessenburg (later d'Ablaing van Giessenburg) waren ook erfwatergraaf van het waterschap de Overwaard. In de 17de eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag. Rond 1800 is het slot Giessenburg afgebroken. In 1986 is de zelfstandige gemeente Giessenburg opgegaan in de gemeente Giessenlanden. Het dorp telt tot op heden circa 4900 inwoners en behoort tot een van de drie groeikernen van de voormalige gemeente Giessenlanden. In 2019 is de gemeente overgegaan in de gemeente Molenlanden.

Giessenburg is gelegen langs het riviertje de Giessen. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Langs de noordelijke zijde van de Giessen is geen seriematige uitbreiding van het dorp te vinden en wordt de bebouwingsstructuur nog gekenmerkt door typische lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

Het plangebied is gelegen aan de A.M.A. van Langeraadweg ten zuidoosten van de kern van Giessenburg. De weg vormt één van de ontsluitingswegen van de kern, waaraan enkele (voormalig agrarische) ruilverkavelingsbedrijven zijn gelegen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

De A.M.A van Langeraadweg 8 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn recentelijk beëindigd. De opstallen ter plaatse staan grotendeels leeg en/of worden hobbymatig gebruikt. Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele beelden van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Vooraanzicht erf oostelijke ontsluiting



Afbeelding 4: Vooraanzicht erf westelijke ontsluiting



Afbeelding 5: Impressie erf (1)



Afbeelding 6: Impressie erf (2)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is om een uniek duurzaam en zelfvoorzienend woonconcept te creëren aan de A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg. Een concept waarbij meerdere huishoudens op een compact boeren erf wonen en leven. Waarbij men gezamenlijk middels kleinschalige agrarische activiteiten én met duurzame energiebronnen milieuvriendelijk en zelfvoorzienend kan leven. Hiervoor wordt de agrarische bestemming deels gewijzigd naar een woonbestemming en deels wordt het bouwvlak verwijderd.

Het plan is om de agrarische bedrijfslocatie grotendeels te saneren, behoudens de bestaande woning en een tweetal schuren welke behouden blijven voor de kleinschalige agrarische activiteiten. Daarmee zelfvoorzienend te kunnen zijn en het omliggende land te onderhouden. Het grootste deel van de bedrijfsmatige agrarische opstallen, bouwwerken en verharding zal worden gesaneerd. In totaal zal er ca. 2.600 m² aan bebouwing, ca. 3.550 m² aan silo's en kuilplaten, én ca. 1.400 m² aan overtollige erfverharding worden gesaneerd. Waarvoor in de plaats drie nieuwe woningen worden gerealiseerd ten behoeve van het woonconcept. Door de sanering van de grote hoeveelheid bebouwing en verharding waarmee een aanzienlijke kwaliteitswinst wordt gehaald voor het karakter van het landschap én door het bijzondere woonconcept kan worden meegewerkt aan dit plan. In onderstaande afbeeldingen is de sanering en de nieuwe situatie indicatief inzichtelijk gemaakt. Zie voor de nieuwe situatie ook het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage van deze toelichting en paragraaf 2.2.3.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg wordt in de bestaande situatie ontsloten middels twee inritten. Eén langs de oost- en één langs de westkant van de bestaande woning. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, het erf blijft bereikbaar over deze inritten.

Parkeren

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

Tabel 1: Parkeren			
Woning	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop vrijstaand	2,4	4	9,6
Totaal			10 parkeerplaatsen

Per vrijstaande woning betreft de parkeernorm 2,4 parkeerplaatsen in het buitengebied, waardoor de parkeerbehoefte van het gehele plan uitkomt op 10 parkeerplaatsen. Hetgeen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Bij elke woning is er meer dan voldoende ruimte om minimaal 3 auto's te parkeren, zie onderstaande afbeelding indicatief het parkeren uitgelicht in het rood omkaderd.



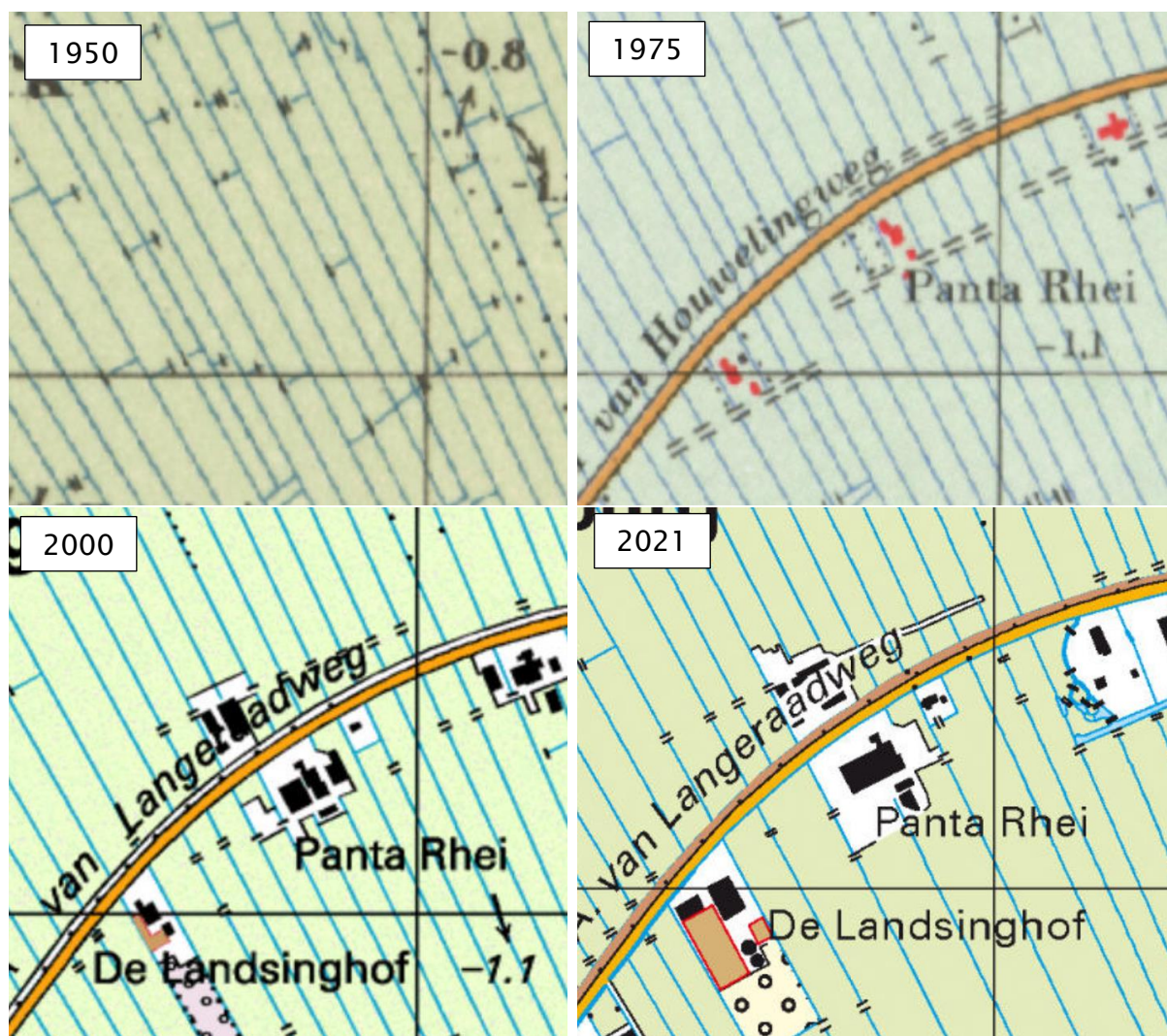
Afbeelding 9: Nieuwe situatie parkeren op eigen terrein

2.2.3 Molenwaards Kookboek / Landschappelijke inrichting

Om in een optimale kwaliteitsverbetering te voorzien is het plan om het plangebied op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek'. De stappen van het Kookboek zijn hieronder globaal uiteengezet.

Geschiedenis

Op onderstaande afbeelding is de geschiedenis van het plangebied in beeld gebracht. In 1950 is de A.M.A. van Langeraadweg nog niet aanwezig ter plaatse. In 1975 is de weg wel zichtbaar geworden en hebben zich een drietal agrarische bedrijven gevestigd in de directe omgeving, waaronder een agrarisch bedrijf ter plaatse van het plangebied. In 2000 is te zien dat de agrarische bedrijven zich verder hebben geïntensiveerd en zijn deze groter geworden. Daarnaast is vlak ten noorden van het plangebied een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd. In 2021 blijft de situatie grotendeels ongewijzigd, behalve dat enkele van de agrarisch bedrijven zijn omgezet naar een andere functie. Daarnaast is opvallend dat de smalle agrarische kavels die zichtbaar waren in de polder in 2000 zijn samengevoegd tot bredere kavels in 2021.



Afbeelding 10: Geschiedenis in beeld (topotijdreis)

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen langs het ruilverkavelingslint, één van de toegangswegen tot de kern van Giessenburg. Langs deze weg zijn verschillende (voormalig agrarische) ruilverkavelingsbedrijven gelegen. Het plangebied wordt omringd door het open polderlandschap, waarbij de kern van Giessenburg ten westen en Schelluinen-West ten zuiden van het plangebied is gelegen. Het voornaamste karakter van deze omgeving is de openheid van het polderlandschap en om de enkele honderden meters voormalige agrarische bedrijfslocaties/eilanden. Op deze locaties zijn doorgaans een bedrijfswoning gelegen in de eerste lijn en daarachter de bedrijfsopstallen op het achtererf.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan (indicatief)

Landschappelijke inpassing

De geschiedenis van het plangebied en de kenmerken van de omgeving zijn tesamen met de genoemde kwaliteiten van het landschap in het Molenwaards Kookboek als basis gebruikt voor de landschappelijke inpassing van het plan. Het landschappelijke inpassingsplan is in de bijlage van deze toelichting toegevoegd. Een uitsnede ervan is weergegeven op bovenstaande afbeelding. Het uitgangspunt van het plan is het versterken van de waardevolle landschappelijke elementen en het karakter van de locatie. Het verkavelingspatroon, de verkavelingsrichting en ook de poldersloten blijven behouden. Ten zuidwesten kan een waterplas worden ingepast om hetgeen te versterken. Er wordt meer openheid gecreëerd met het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing en opstallen. De nieuwe woningen worden gepositioneerd op één 'boerenerf', hetgeen aansluit op het karakter van de locatie. Essentiële landschapselementen worden niet geblokkeerd, maar juist zichtbaar gemaakt en de vorm van het plangebied, de kavels, sluiten aan op de bestaande

verkaveling. Op het erf zullen streekeigen plantensoorten worden gebruikt, naast het verbouwen van bijvoorbeeld eigen groente en fruit. Er wordt getracht het boerenerf groen in te passen en een 'groeneiland' te creëren langs het ruilverkavelingslint. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost, zoveel mogelijk achter de bebouwing uit het zicht. De inritten blijven ongewijzigd. Hiermee is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het boerenerf en de nieuwe woningen. Met een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

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

3.1.4 Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

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

In het coalitieakkoord is aangegeven dat hyperscale datacenters een onevenredig groot beslag leggen op de beschikbare duurzame energie in verhouding tot de maatschappelijke en/of economische meerwaarde. Daarom wil het kabinet de landelijke regie en de toelatingscriteria bij de vergunningverlening aanscherpen. Het kabinet wil daarom op nationaal niveau in overleg met medeoverheden aanvullend aan de Nationale Omgevingsvisie nadere ruimtelijke keuzes maken waar deze

hyperscale datacenters in Nederland gevestigd kunnen worden waarna deze keuzes in instructieregels worden vastgelegd. Het is daarom wenselijk te voorkomen dat voordat deze instructieregels zijn opgesteld en de criteria wettelijk zijn vastgelegd nieuwe hyperscale datacenters in Nederland worden vergund, opgericht en gevestigd.

Het plan is kleinschalig van aard en heeft geen raakvlak met de inhoud van het voorbereidingsbesluit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

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

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

Het plangebied is gelegen langs het ruilverkavelingslint langs de A.M.A. van Langeraadweg in het buitengebied. Het plan betreft de sanering van een groot agrarisch bedrijf en ter compensatie de realisatie van drie woningen. Daarmee een inbreiding in dit lint en het aanzienlijk verkleinen van de bebouwingscontour en het erf. Er is daarmee sprake van de realisatie van meer openheid in het buitengebied. Er is sprake van een compacter ruimte gebruik na vrijkomende agrarische bebouwing. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Verbeteren Ruimtelijke kwaliteit

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

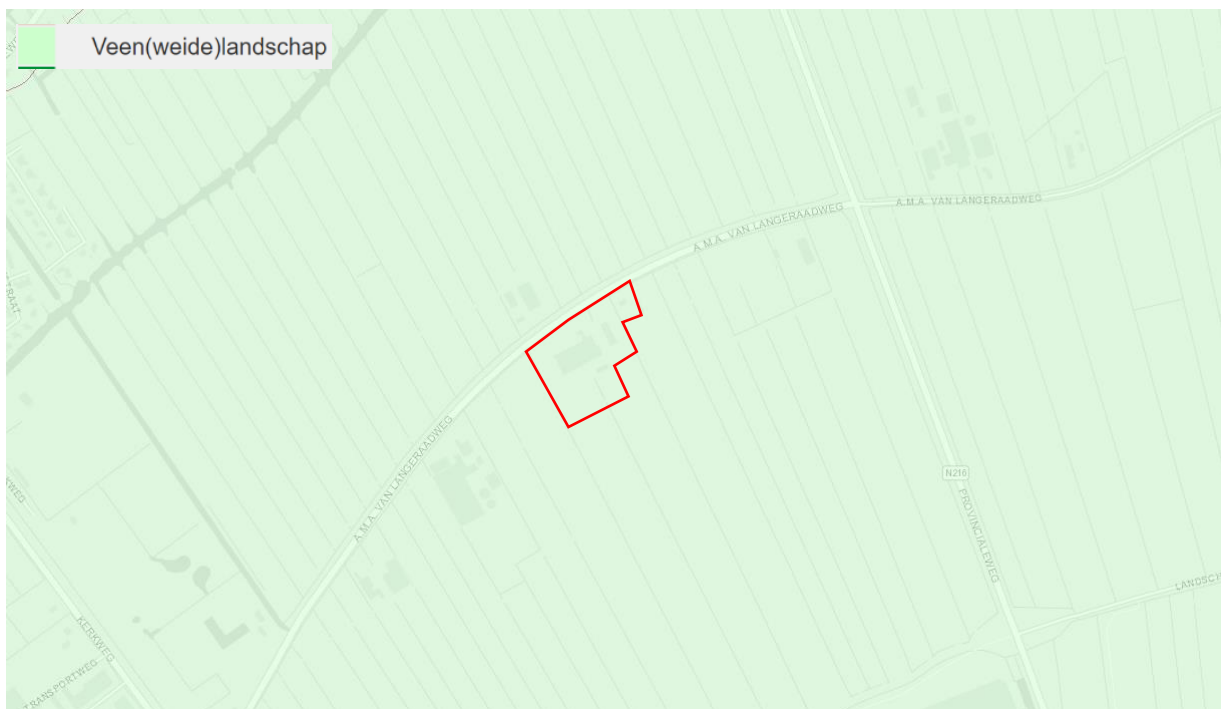
Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is in de laag van cultuur- en natuurlandschappen gelegen in het 'veenweidelandschap' (zie afbeelding 12).

Veenweidegebied

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

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



Afbeelding 12: Uitsnede kwaliteitskaart laag cultuur en natuurlandschappen

Het karakter van het veenweidegebied blijft met het plan behouden, zie paragraaf 2.2.3 en het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage van deze toelichting. De diversiteit aan verkavelingspatronen blijft behouden en beeldbepalend. Kenmerkende landschapselementen worden niet aangetast en het plan draagt bij aan de weidsheid en openheid van de polder. Het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind en de nieuwe woningen worden meer compact gerealiseerd op het erf, waardoor meer openheid ontstaat. Het nieuwe erf vormt evenals agrarische bedrijven een visueel groen eiland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen

van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. De toelichting op de provinciale verordening noemt als voorbeeld van een ontwikkeling op het niveau van 'inpassen' een ontwikkeling die zich afspeelt op het niveau van een kavel. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel / boerenerf. Een agrarische bedrijf in het lint wordt vervangen door een uniek kleinschalig woonconcept, waarbij het erf wordt verkleind. Er is hiermee geen sprake van een wijziging op structuurniveau, waardoor kan worden geconcludeerd dat het plan niet valt binnen de categorieën 'aanpassen' of 'transformeren'.

Gebiedsidentiteit

Het plan betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. De samenhang tussen de onderdelen maakt de identiteit van een gebied. Het plan speelt zich af op het niveau van één kavel / boerenerf. Er vinden geen wijziging plaats in de verkeersstructuur of de leefbaarheid van het gebied. In deze toelichting is

beschreven wat het effect is van deze ontwikkeling passend is binnen de gebiedsidentiteit.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. De woningen worden op een passende wijze in het lint ingepast. Het plan is in overeenstemming met de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het gebied 'veenweidelandschap' (zie par. 4.2.1).

Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Een landschapsarchitect is gevraagd een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Er is middels het Molenwaards Kookboek een analyse gedaan naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en omgeving. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten op de locatie blijven behouden en/of worden versterkt. Het verkavelings- en slotenpatroon blijven ongewijzigd. De sloten zijn beeldbepalend voor het kavel en van ecologische waarde. De bestaande streekeigen beplanting blijft behouden. Het landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen landschap blijft behouden en wordt vergroot aan de westzijde.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Middels het plan worden drie wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie (zie paragraaf 3.1.3) 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.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Middels het plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Ter compensatie worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. De bebouwing en verharding neemt hiermee aanzienlijk af en er wordt meer openheid gecreëerd. Hiermee wordt het landelijk gebied duurzaam vernieuwd én wordt het open, rustige en authentieke karakter van het bijzondere cultuurhistorische landschap versterkt.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Giessenburg is aangeduid als een voorzieningendorp. Een voorzieningendorp heeft een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Zowel starters, doorstromers als senioren zijn allen een doelgroep in deze dorpen. Naar het plan is specifiek behoefte door enkele geboren en getogen Giessenburgers, die graag terug willen naar het dorp en/of er willen blijven wonen. Het plan voorziet in een welkom kwalitatief en uniek aanbod op de woningmarkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

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

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

Het plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving en in mindere mate klimaat. Een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en er wordt op een duurzame wijze een nieuwe bestemming gerealiseerd ter plaatse. Leegstand van agrarische bedrijfsbebouwing wordt voorkomen en de nieuwe woningen worden conform de huidige bouwweisen geïsoleerd en duurzaam gerealiseerd. Het idee is om een uniek duurzaam en zelfvoorzienend woonconcept te creëren. De bewoners verbouwen hun eigen voedsel en wekken hun eigen energie op. De gemeente wenst de identiteit van de dorpen in stand te houden. Door een stoppende agrarische bedrijfslocatie op een karakteristieke wijze om te zetten ten behoeve van een uniek woonconcept wordt hieraan bijgedragen. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.4.2 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden is inmiddels ingehaald door de toekomstvisie Molenlanden, maar biedt nog een gedegen ruimtelijk kader. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

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

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

Het plan betreft een agrarisch bedrijf die wordt beëindigd en de realisatie van nieuwe woningen. Het plan sluit zoveel als mogelijk aan bij de bovengenoemde omgevingskwaliteiten. De identiteit van het dorp wordt gekoesterd, versterkt en gestimuleerd, waarbij het karakter van het dorp wordt behouden. Er wordt door de sanering van het bedrijf zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De ontwikkeling sluit aan op de vraag, stimuleert duurzame maatregelen en levert een positieve bijdrage aan het milieu. Het karakteristieke slagenlandschap blijft behouden en het plan levert een positieve bijdrage aan de waterhuishouding ter plaatse.

3.4.3 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

De Woonvisie geeft aan dat er tot 2030 voldoende woningen gebouwd worden om in de concrete behoefte te voorzien. De afweging om medewerking te verlenen aan dit plan heeft voornamelijk een ruimtelijke argumentatie. Een stoppende agrarische bedrijfslocatie, asbesthoudende in slechte bouwkundige staat zijnde bebouwing en opstallen, worden gesloopt. Hiermee wordt leegstand voorkomen. Toch sluit het plan aan op aspecten van de woonvisie. Zo wordt doorstroming gestimuleerd, de initiatiefnemers stromen door en terug naar hun geboortedorp. Tevens wordt privaatrechtelijk bij de verkoop vastgelegd dat de woning niet zomaar aan een ieder doorverkocht mag worden, zodat de woningen beschikbaar blijven voor de specifieke doelgroep en niet zomaar op de reguliere markt terecht komen. De nieuwe woningen voldoen aan de landelijke eisen wat betreft duurzaamheid en energiegebruik. Er wordt veel aandacht besteed aan klimaatadaptatie, zo neemt de verharding aanzienlijk af en ontstaat een zachtere en groenere locatie. De locatie komt ook overeen met de visie van de gemeente, het betreft een herbestemming van leegstaand vastgoed.

3.4.4 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten

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

In het VAB-beleid staat de stip op de horizon beschreven. De leefomgeving bestaat uit een open, weids, agrarisch landschap, vormgegeven door de agrarische bedrijven. Dit is wat de gemeente graag door wil geven aan de volgende generatie. Wanneer agrarische bebouwing in ruilverkavelingsgebieden haar functie verliest en vrijkomt is het uitgangspunt dat de nieuwe functie moet aansluiten bij de omgeving en de bebouwing qua uitstraling moet passen binnen het landschap. Het plan sluit aan op dit streven van de gemeente Molenlanden.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

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

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft het verwijderen van een agrarisch bedrijf en de realisatie van drie woningen. Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. De omvang van het bebouwde gebied neemt juist af middels het plan. Het realisatie van drie nieuwe woningen op de bestaande bebouwde locatie blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en/of 25 hectare. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt 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. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd, onderstaand in het kort de kenmerken van het plan.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een agrarische bedrijfslocatie te wijzigen naar een woonbestemming. Volwaardig agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgesloten. Er zullen enkel nog hobbymatige agrarische activiteiten en de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal zwaar (landbouw) verkeersbewegingen afnemen. Het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Als gevolg van het plan neemt de hoeveelheid (bedrijfsmatige) afvalstoffen en uitstoot aanzienlijk af. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten, er worden door de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonerf juist positieve effecten op het milieu verwacht.

Conclusie

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

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

Verordening ‘de Keur’

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

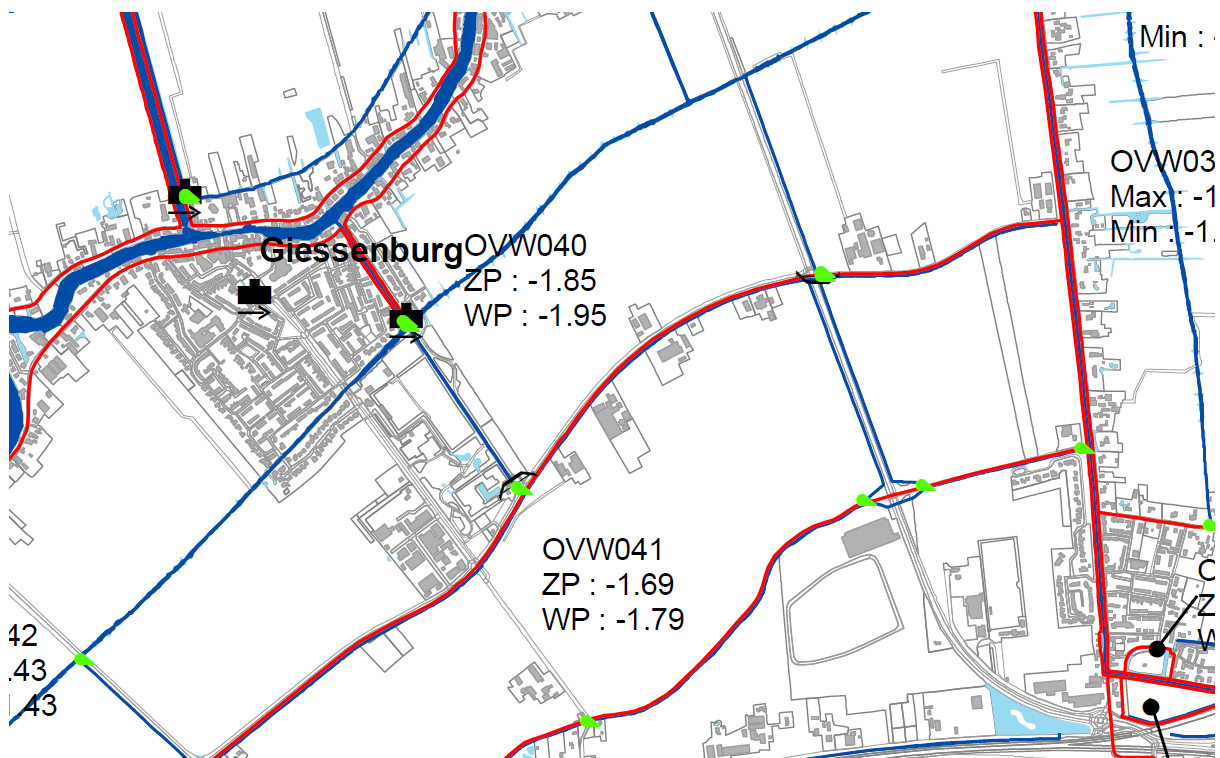
is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone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

Watergangen

In het rondom het plangebied zijn een aantal C-watergangen gelegen en de wetering tussen de weg en het plangebied betreft een A-watergang (000966). Deze bestaande watergangen blijven ongewijzigd. Mogelijk wordt er achterop een nieuwe dwarssloot en waterplas gerealiseerd (zie afbeelding 15). Indien deze worden gegraven dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

In onderstaande afbeeldingen is indicatief de bestaande en nieuwe situatie weergegeven wat betreft de verharding en de bebouwing. In totaal zal ruim 7.500 m² aan bebouwing en verharding worden gesloopt en/of gesaneerd worden. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak/erf van de locatie compacter en worden er drie woningen gerealiseerd met bijbehorend erf. De verharding zal daarmee aanzienlijk afnemen middels het plan, daarnaast is het voornemen nieuw water te graven. Het is daarmee niet noodzakelijk watercompensatie te realiseren.



Afbeelding 15: Indicatie te slopen/saneren bebouwing en verharding



Afbeelding 16: Indicatie nieuwe situatie verharding en bebouwing

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. In samenspraak met het waterschap wordt bepaald hoe de uitstroomvoorziening van het oppervlaktewater het beste kan worden gerealiseerd ten tijde van de omgevingsvergunning. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringstelsel. Het gescheiden rioleringstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Voor de aansluiting op het riool zal ten tijden van de omgevingsvergunning overleg plaatsvinden met de verantwoordelijke afdeling van de gemeente.

Primaire waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering.

Wegbeheer

De A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg wordt in de bestaande situatie ontsloten middels twee inritten. Eén langs de oost- en één langs de westkant van de bestaande woning. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, het erf blijft bereikbaar over deze inritten.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Indien nieuw water wordt gegraven dient er een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen en daarmee geluidgevoelige objecten. De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidzone van de A.M.A. van Langeraadweg en de provinciale weg N216. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorweg. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd om te bepalen of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder, het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusies uit het onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de A.M.A. van Langeraadweg ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N216 ten hoogste 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte beschikken, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. (...)*

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

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

- Een stikstofconcentratie van 15,1 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,3 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,0 µg/m³ PM_{2,5}

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een

project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

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

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

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

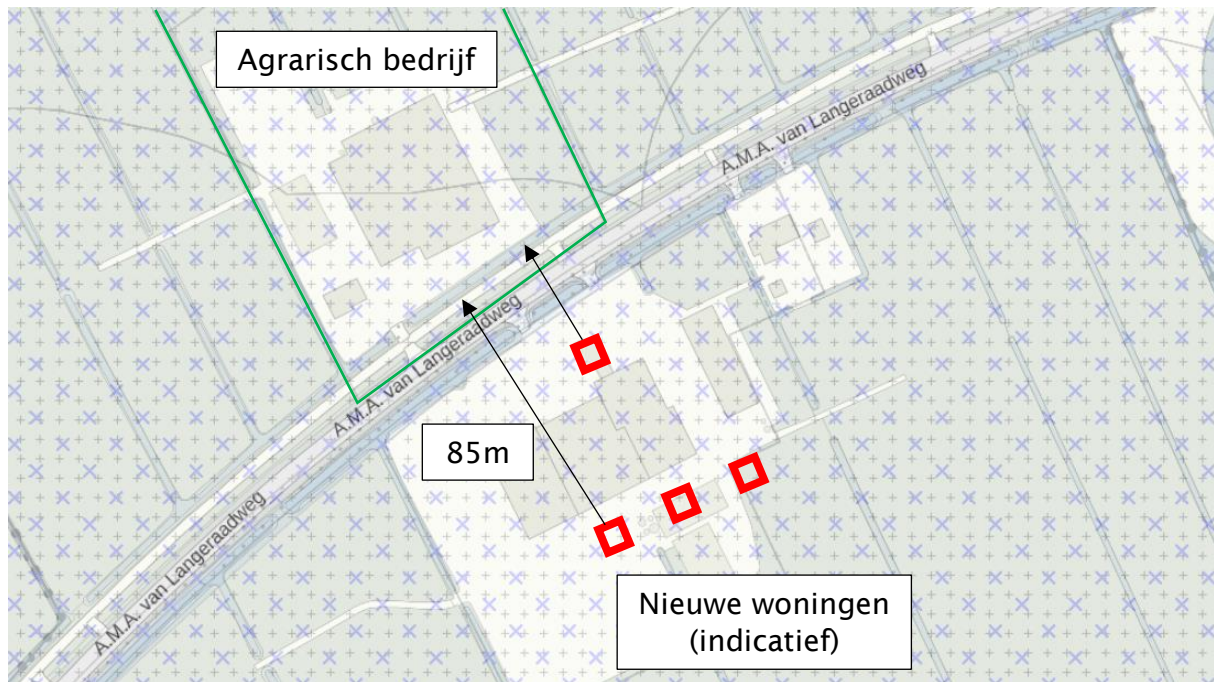
Onderzoek

Het plan betreft het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie naar een locatie voor burgerwoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan daarom getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) en de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020.

Het plan voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Met het verwijderen van de mogelijkheid om een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren wordt nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse uitgesloten. Vanaf het plangebied is er daardoor geen hinder meer naar de directe omgeving inzake het aspect bedrijven en milieuhinder.

Verder is er ten noorden van het plangebied een agrarisch bedrijf gelegen (zie afbeelding 16). Andere bedrijven zijn op een dusdanige afstand gelegen dat ruimschoots buiten de richtafstand wordt gebleven. Wat betreft de bestaande bedrijfswoning ten opzichte van het agrarische bedrijf ten noorden is er sprake van een gelijkblijvende situatie in het kader van het aspect bedrijven en milieuhinder. De

situatie blijft ongewijzigd omdat deze woning enkel juridisch-planologisch wordt omgezet naar een burgerwoning. De nieuwe woningen welke met het plan mogelijk worden zijn op een afstand van minimaal 85 meter van het bouwvlak van het agrarische bedrijf gelegen en minimaal 110 meter van de stal van dit bedrijf. Waarbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf ook over het openbare fietspad is gelegen en dat het perceel van het agrarische bedrijf pas op 95 meter afstand is gelegen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstanden voor veehouderijen tot burgerwoningen. Conform de geurverordening van de gemeente geldt namelijk een richtafstand voor geur van 25 meter en conform het VNG een richtafstand van 30 meter voor stof en geluid.



Afbeelding 17: Plan t.o.v. agrarisch bedrijf ten noorden (indicatief)

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de deelkaart 'Veilige leefomgeving' van de Atlas voor de leefomgeving (zie afbeelding 18) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten noorden van het plangebied is onder de A.M.A. van Langeraadweg een hogedruk aardgasleiding (NEN 3650-leiding) van Gasunie Transport Services gelegen. Deze buisleiding (W-528-01) heeft een uitwendige diameter van 12,76 inch en een maximale werkdruk van 4000 kpa. Gezien de ligging van deze leiding is door DGMR een risicoberekening uitgevoerd, de conclusies uit het onderzoek luiden:

'Uit ons onderzoek blijkt dat de hogedruk aardgasleiding en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A.M.A. van Langeraadweg, de Betuweroute en de A15 een gevaar kunnen vormen voor aanwezigen op de planlocatie. Dit hoeft naar onze

mening niet te leiden tot aanpassing van de voorgenomen plannen, maar de gemeente Molenlanden moet het risico wel verantwoorden.

Hogedruk aardgasleiding

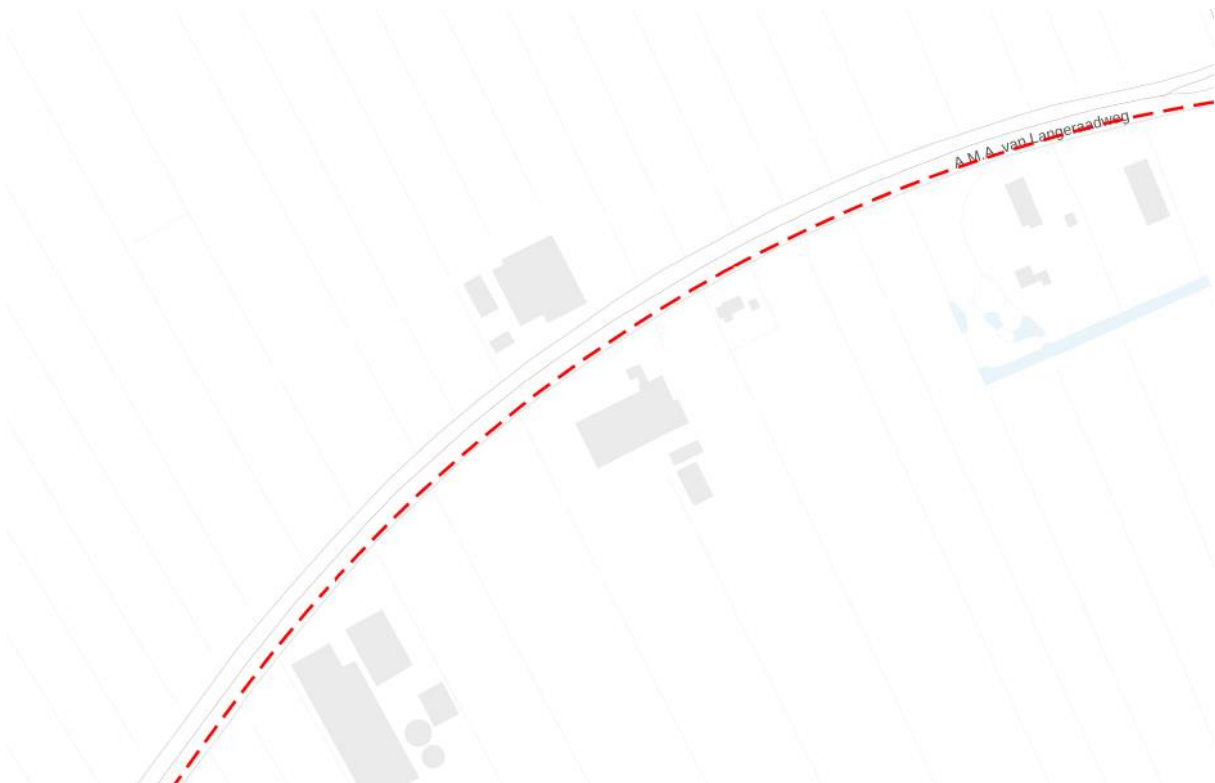
De hogedruk aardgasleiding W-528-01 ligt langs de A.M.A. van Langeraadweg en daarmee direct langs de planlocatie. Een ongeval aan deze leiding kan leiden tot een fakkelbrand met een intense warmtestraling. Ter plaatse van de nieuwe woningen op 80 meter van de hogedruk aardgasleiding is deze warmtestraling afgenomen tot een niveau dat men in de woningen veilig kan schuilen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De A.M.A. van Langeraadweg wordt gebruikt voor de bevoorrading van het LPG tankstation aan de Kerkweg. De vervoersintensiteiten over deze weg zijn laag en daardoor is de ongevalskans zeer klein en worden hiertegen geen maatregelen genomen. Op ruim een kilometer ten zuiden van de planlocatie liggen de Betuweroute en de A15, waarover geklasseerde stoffen worden vervoerd. Een incident met deze stoffen kan in geval van een ongeval met giftige stoffen leiden tot een toxische wolk. De kans hierop is vanwege de afstand tussen plan en transportroute zeer klein. Bij een gifwolk kan men in de woningen veilig schuilen. Overige risicobronnen zijn vanwege de aard van het gevaar of vanwege de afstand tot de planlocatie niet relevant voor dit plan.

Verantwoording groepsrisico

In de toelichting van het bestemmingsplan moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden en ingaan op de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.'



Afbeelding 18: Uitsnede deelkaart 'Veilige leefomgeving'

Gezien de conclusies uit het onderzoek is in hetzelfde rapport van DGMR tevens de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid verantwoord:

'Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit met de buisleiding is de planlocatie mogelijk niet bereikbaar. Dat geldt voor zowel de bestaande situatie als voor de nieuwe situatie. Bij een fakkels aan deze buisleiding geldt voor het gehele traject langs de Van Langeraadweg dat open water beschikbaar is om secundaire branden te voorkomen en/of te blussen. Een fakkels zelf is niet te bestrijden en kan alleen worden gestopt door de leiding af te sluiten.

De meeste calamiteiten aan buisleidingen ontstaan door graafwerkzaamheden. Het is te overwegen om bij graafwerkzaamheden de planlocatie preventief te ontruimen of de werkzaamheden in te plannen op een moment met weinig aanwezigen.

Voor een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A.M.A. van Langeraadweg is de bestrijdbaarheid afhankelijk van de locatie van het ongeval. Langs de weg liggen sloten, waardoor voldoende bluswater aanwezig is voor het blussen van een calamiteit alsook voor het blussen van een secundaire brand.

Overige te beschouwen risicobronnen, namelijk de Betuweroute en de A15, liggen op een zodanige afstand dat het plangebied geen belemmering vormt om de calamiteit te bereiken en dat een calamiteit bij deze risicobronnen geen belemmering vormt om de planlocatie te bereiken.

Zelfredzaamheid

Een fakkelsbrand van gasleiding W-528-01 leidt in korte tijd tot een grote warmtestraling. Een fakkelsbrand verloopt in twee fasen: een eerste fase van 20 seconden met wat meer warmtestraling en een tweede stabiele fase met minder warmtestraling. Op 80 meter van de leiding is de maximale warmtebelasting 25 kW/m² in de eerste fase en 12 kW/m² in de stabiele fase. Voor een leiding van deze afmetingen geldt een house burning distance van 64 meter.

In geval van een fakkelsbrand met deze belasting is ontbranding van de woningen daarmee vrijwel volledig uitgesloten. Bovendien worden de muren en daken van de woningen gemaakt van moeilijk brandbaar materiaal, zoals baksteen en dakpannen. Daarmee kan men in de woningen veilig schuilen. Wel moet men bij een fakkelsbrand voor de veiligheid weg blijven van de ramen aan de zijde van de fakkelsbrand vanwege warmtestraling en kans op glasbreuk.

Als de betreffende woning in brand geraakt, moet men de woning alsnog ontvluchten. De vluchtmogelijkheden hangen af van de locatie van de fakkelsbrand. Mogelijk is één van de twee andere woningen een optie als deze verder van het ongeval vandaan staat. Richting het zuiden vluchten van de buisleiding vandaan is vanwege sloten geen optie.

Bij een calamiteit met brandstoffen op de A.M.A. van Langeraadweg is de zelfredzaamheid afhankelijk van het scenario. Bij een plasbrand loopt men in de bestaande woning langs de weg gevaar; de nieuwe woningen staan op zodanige afstand van de weg dat men hier kan schuilen. Dat geldt veelal ook bij een

dreigende BLEVE: mits men op voldoende afstand van de ramen blijft en aan de luwe zijde van de nieuwe woningen. Letselvrij glas kan worden afgewogen, hoewel de vervoersintensiteiten laag zijn en daarmee de ongevalskans zeer klein.

Vanaf de Betuweroute en de A15 kan alleen een toxische wolk een gevaar vormen voor de planlocatie. In dat geval moet men in pandig schuilen, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitschakelen. Niet duidelijk is of men in het buitengebied binnen het bereik valt van het waarschuwings- en alarmeringssysteem. Wel kan een toxische wolk en eventueel rookvorming zichtbaar zijn en te ruiken zijn.

Transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Soortenbescherming

Voorafgaande de sloop van melkveestallen (aangeduid met 'c' in figuur 1.2) dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus. De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). (...)



Afbeelding 19: Aanvullend onderzoek naar de huismus in gebouw c

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op

omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets en/of AERIUS stikstofberekening is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De sloop van de bedrijfsopstallen aan de A.M.A. Van Langeraadweg 8 is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. (...)

Vervolgstappen

Voor de sloop van de melkveestallen dient aanvullend onderzoek naar de huismus uitgevoerd te worden. (...)

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Zie voor meer instructies bijlage 3.*
- *De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van algemene broedvogels en de kwetsbare periode van steenuil (februari t/m juli). Dit houdt in dat de werkzaamheden (behoudens de te onderzoeken melkveestallen) uitgevoerd dienen te worden tussen augustus tot en met januari.'*

Aanvullend onderzoek huismus

Gezien uit de ecologische quickscan is geconstateerd dat er in de te slopen stallen potentie voor de huismus aanwezig is, is er een aanvullend huismusonderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied aan de A.M.A van Langeraadweg 8 te Giessenburg. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied nesten van huismus aanwezig zijn. Hierbij zijn 2 huismusnesten aangetroffen binnen het plangebied. Deze nesten worden bij de beoogde ingreep niet weggenomen. De overige nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar er is geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming Een ontheffing is derhalve niet aan de orde. (...)

Voor de uitvoering van de ingreep is geen ontheffing Wnb nodig (...). Er gelden in het kader van de Wnb geen verdere vervolgstappen'

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

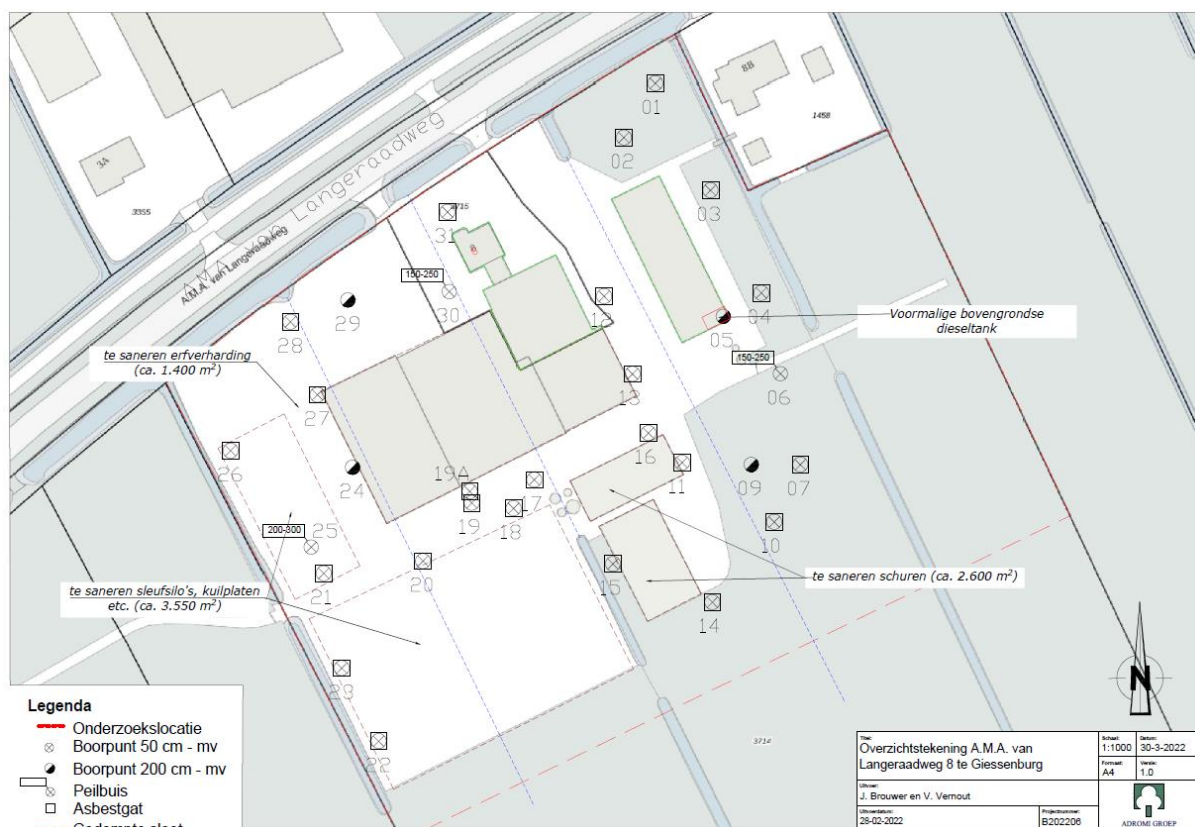
Onderzoek

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

- *‘De baksteenhoudende bovengrond, ter plaatse van boring 02, is licht verontreinigd met kwik;*
- *De slibhoudende ondergrond, ter plaatse van boring 05, is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met molybdeen;*
- *De sterk slakhoudende en zwak beton- en baksteenhoudende bovengrond, ter plaatse van boring 12, is sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink, molybdeen, PCB, PAK en minerale olie;*
- *De bovengrond met sporen baksteen, ter plaatse van boring 10 en 14, is licht verontreinigd met zink, molybdeen, PAK en PCB;*
- *De betonhoudende bovengrond met sporen baksteen, ter plaatse van boring 11 (puinpad), is licht verontreinigd met zink, molybdeen, PAK en PCB;*
- *De bovengrond onder de betonverharding, ter plaatse van boring 16, 17, 18 en 20, is licht verontreinigd met kobalt, zink, PAK en minerale olie;*
- *De betonhoudende bovengrond met sporen baksteen, ter plaatse van boring 23, is licht verontreinigd met lood, zink en PCB;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium;*
- *In het mengmonster ABmm01 (boring 12) is geen asbest aangetoond;*
- *In het monster ABmm02 (boring 11) ter plaatse van het puinpad is wel asbest aangetoond. Het betreft hechtgebonden golfplaten, bestaande uit chrysotiel en crocidoliet.*

De hypothese verdacht wordt bevestigd vanwege het aantreffen van sterke tot lichte verontreinigingen met metalen, PAK, PCB en minerale olie in de grond en een lichte verontreiniging met barium (metaal) in het grondwater.

De sterke tot matige verontreiniging met nikkel in de grond, ter plaatse van boring 05 en boring 12, kan een belemmering vormen. Voor dit deel van de locatie zal vooralsnog geen nieuwbouw plaatsvinden, maar zal alleen de bestemming worden gewijzigd. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag te bespreken of aanvullend onderzoek benodigd is voor dit deel van de locatie.



Afbeelding 20: Overzichtskartaal boringen

De overige lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en/of nieuwbouw van woningen. Er is geen verdacht dempingsmateriaal waargenomen voor wat betreft de gedempte sloten. Ook is geen oliewaterreactie waargenomen ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (boring 05).

Ter plaatse van boring 11 (puinpad) is asbest aangetoond in de vorm van hechtgebonden golfplaten. Ook hiervoor wordt aanbevolen om in overleg met het bevoegd gezag te bespreken of aanvullend onderzoek benodigd is. Bij het overleg moeten de (definitieve) nieuwbouwplannen worden meegenomen.

Indien bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke niet ter plaatse kan worden hergebruikt, gelden hiervoor restricties ten aanzien van het hergebruik.'

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag dient wel aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (zie onderstaande afbeelding). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien het plan deze waarden overschrijdt is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek zijn op de volgende pagina's weergegeven.



Afbeelding 21: Archeologische verwachtingskaart

‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’

Bij het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat de diepere ondergrond van het plangebied uit ongerijpte, kleiige komafzettingen (Formatie van Echteld) bestaat. Hierop rust een circa 190 cm dik pakket bosveen (Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket), dat is afgedekt met een laag of pakket komklei, in dikte variërend van 25 à 130 cm. De bovenste 20 tot 55 cm wordt gevormd door de huidige bouwvoor. In boring 7, die in de zuidwesthoek is verricht, is een afwijkende opbouw vastgesteld. Hier is geen veen aangetroffen en wordt de ondergrond gevormd door kleiige en zandige crevasseafzettingen (Formatie van Echteld).

Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?

De bovenste 15 tot 65 cm van het bodemprofiel is verstoord of bestaat uit (sub)recent opgebrachte lagen. Beneden deze diepte, die overeenkomt met circa 1,05 tot 1,45 m - NAP, is de bodemopbouw intact.

Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?

De top van het crevasse-afzettingen, die in de zuidwesthoek (boring 7) van het plangebied zijn aangetroffen, worden als een archeologisch relevant niveau beschouwd.

Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?

Dit niveau bevindt zich op 65 cm -mv (circa 1,05 m -NAP).

Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Zo ja:

Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?

n.v.t.

Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?

n.v.t.

Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?

n.v.t.

In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?

Op basis van aangetroffen bodemopbouw kan in het grootste deel van het plangebied de middelhoge archeologische verwachting naar een lage archeologische verwachting worden bijgesteld. Dit geldt niet voor de zuidwesthoek van het plangebied, waar in boring 7 crevasse-afzettingen zijn aangetroffen. Hoewel in de top geen sporen van bodemvorming zijn aangetroffen, kan, omdat de waarneming zich beperkt tot één boring, de aanwezigheid van archeologische resten niet worden uitgesloten. Voor deze zone dient de middelhoge archeologische verwachting te worden gehandhaafd.

In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?

Bij bodemingrepen in de zuidwesthoek van het plangebied die met inbegrip van een veiligheidsmarge van 20 cm dieper reiken dan 45 cm -mv (circa 0,85 m -NAP) kunnen (mogelijk aanwezige) archeologische waarden worden bedreigd.

Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?

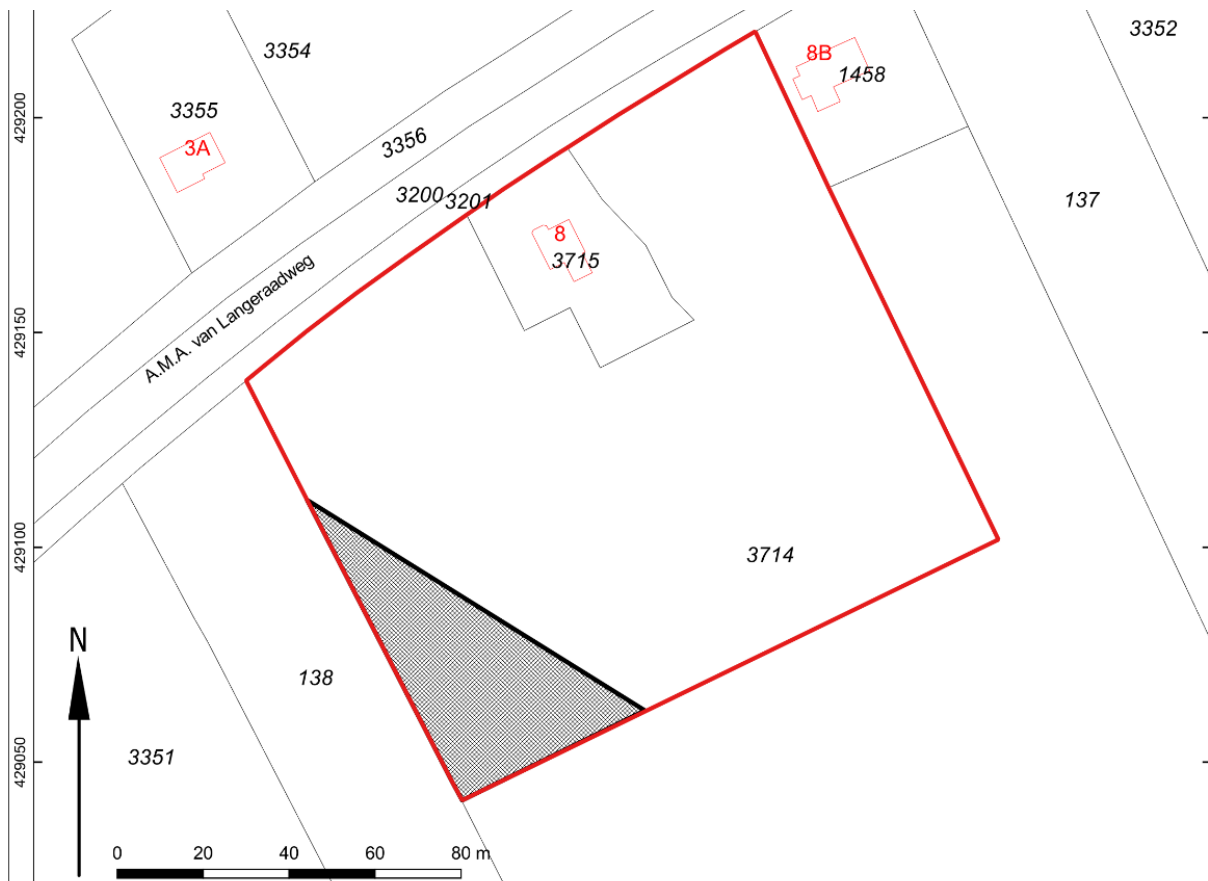
Indien geen bouw-, sloopwerkzaamheden of andere grondroerende werkzaamheden in de zuidwesthoek van het plangebied plaatsvinden die dieper reiken dan 45 cm -mv (circa 0,85 m -NAP), wordt vrijgave geadviseerd (...)

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied, uitgezonderd de zuidwesthoek (zone rondom boring 7), vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. (...)

Indien in de zuidwesthoek van het plangebied geen bouw- en sloopwerkzaamheden of andere grondroerende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 45 cm -mv (circa 0,85 m -NAP), wordt eveneens vrijgave geadviseerd (afb. 16). Indien niet aan genoemde voorwaarde kan worden voldaan, wordt nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.'

Een uitsnede van bovengenoemde afbeelding 16 in het onderzoeksrapport is op onderstaande afbeelding weergegeven. Voor de zuidwestelijke hoek wordt een bijbehorende archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse n.a.v. de conclusies van het onderzoeksrapport. Het plangebied wordt verder vrijgegeven.



Afbeelding 22: De zone voor vervolgonderzoek ligt buiten het te bebouwen gebied en daarmee vinden er geen graafwerkzaamheden plaats binnen de zone

Conclusie

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

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door een agrarisch bedrijf te verwijderen en de nieuwe woningen conform de huidige bouw- en duurzaamheidseisen te realiseren (bijvoorbeeld isolatie). Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen en windmolens) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

Klimaatadaptatie

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

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Rondom het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om zware regenbuien op te vangen. Daarbij voorziet het plan in een verbetering voor dit aspect doordat dat de verharding ter plaatse aanzienlijk afneemt met het plan. Hiermee wordt het plangebied zachter en zal het water meer/beter in de bodem infiltreren als voorheen.

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

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

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Het plangebied wordt voor een aanzienlijk deel groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen. Daarnaast wordt een groot deel van het bestaande verharde erf van het agrarische bedrijf teruggebracht naar agrarisch land.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld met een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8' is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Giessenlanden' (2015), 'Parapluherziening Parkeren' (2020) en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' (2021). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

De agrarische bestemming wordt deels gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het meer compacte erf, maar blijft deels behouden aan zuidwestzijde. De agrarische bestemming blijft hier behouden, maar het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd. Dit deel van het plangebied wordt teruggebracht naar agrarisch grasland.

Wonen

De agrarische bestemming wordt deels gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak van ca. 1,5 ha voor het agrarische bedrijf wordt verwijderd en er worden vijf kleine bouwvlakken toegekend ter plaatse. Eén voor elke nieuwe woning, één voor de bestaande woning en één voor de bestaande plattelandswoning nr. 8B. De bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn gebaseerd op de positie van de woningen in het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee wordt aan de westkant van het plangebied een grote openheid en verzachting gecreëerd. De bouwvlakken bezitten enige flexibiliteit binnen de kaders van het erf van het landschappelijke

inpassingsplan, zodat het erf op een speelse wijze en met een boerenkarakter kan worden opgericht.

Waarde – Archeologie - 4

Ter plaatse van de zuidwestelijke hoek wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de eventuele archeologische waarde ter plaatse. Hetgeen n.a.v. het uitgevoerde archeologische onderzoek.

Waarde – Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' is mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Met deze dubbelbestemming wordt geborgd dat er geen losstaande bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd zonder omgevingsvergunning.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – 1;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – 2;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen: hobbyboer
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.