



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Streefkerk, Nieuwe Veer 39’



Toelichting bestemmingsplan

‘Streefkerk, Nieuwe Veer 39’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967GB Langerak

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPNieuweVeer39SKK-VG01

Datum:

23-05-2023

Planstatus:

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie (omwonenden)	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	14
3. Verantwoording beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.5 Conclusie	30
4. Verantwoording sectorale aspecten	31
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	31
4.2 Watertoets	32
4.3 Geluid	38
4.4 Luchtkwaliteit	39
4.5 Bedrijven en milieuhinder	41
4.6 Externe veiligheid	43
4.7 Kabels en leidingen	47
4.8 Molenbiotoop	48
4.9 Ecologie	52
4.10 Bodem	55
4.11 Archeologie	56
4.12 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	LTL21582	09-12-2021
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1808	11-05-2022
3	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Linge Milieu B.V.	22-2035	Nov. 2022
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	2022-0399	08-04-2022
5	Archeologisch bureauonderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5947	19-12-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

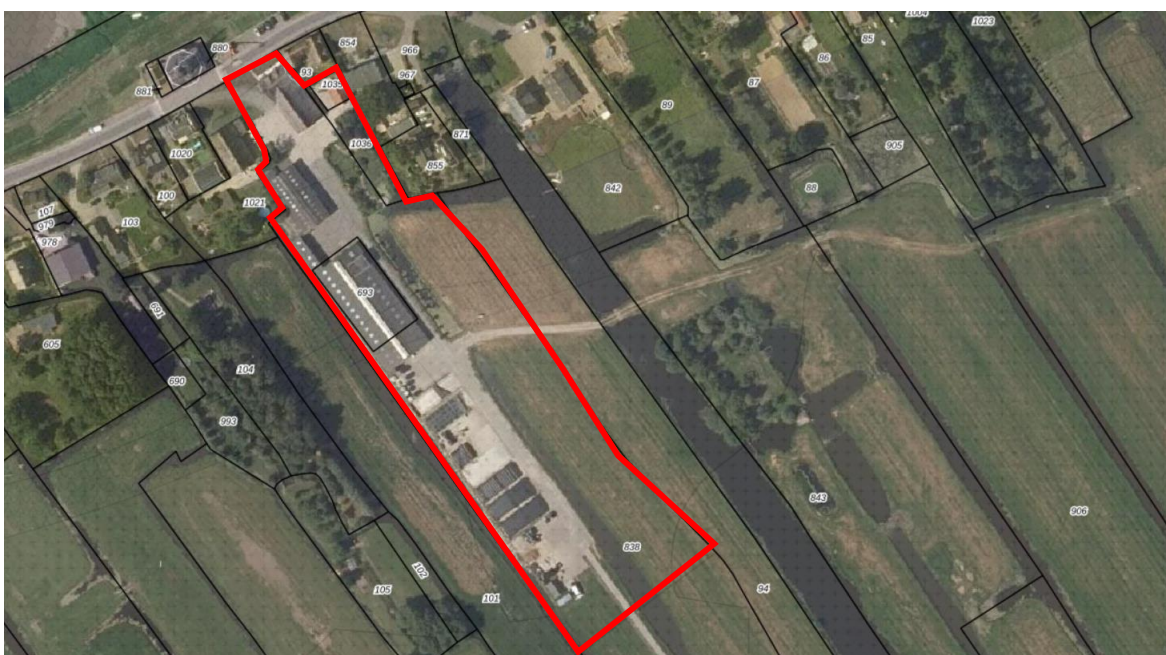
Het perceel Nieuwe Veer 39 te Streefkerk betreft een agrarische bedrijfslocatie. De agrariër is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Het plan is om de agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de gesplitste karakteristieke boerderij, te slopen. Conform het principe van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' is het plan om op de locatie van de huidige melkveestal een levensloopbestendige vrijstaande woning te realiseren.

Het plan is strijdig met het huidige bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan de huidige agrarische bedrijfswoningen in de gesplitste karakteristieke boerderij te bewonen wanneer het agrarisch bedrijf is beëindigd.

Op 1 maart 2022 heeft het college van de gemeente Molenlanden in principe besloten om medewerking te verlenen aan de beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor de realisatie van een levensloopbestendige vrijstaande burgerwoning. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Streefkerk, sectie E, nummers 693, 838 (gedeeltelijk), 1035 en 1036, aan de Nieuwe Veer te Streefkerk. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrenzen met naastgelegen percelen Nieuwe Veer 37 en 40. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open veenweidelandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

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

Dit plan voorziet in een forse afname van bebouwing/verharding in het landelijk gebied. De agrarische bedrijfsactiviteiten zullen binnen afzienbare tijd worden beëindigd. Middels dit plan wordt leegstand, verpaupering van de agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Verder is een aanzienlijk deel van het agrarisch bouwvlak in het verlengde van de melkveestal verhard (o.a. kuilplaten en sleufsilo's). Het overgrote deel van de terreinverharding wordt omgezet naar grasland. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap wordt hiermee hersteld. Om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht. Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonpercelen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak de planologische mogelijkheid tot toekomstige realisatie van agrarische bedrijfsgebouwen en terreinverharding tot ver in het veenweidelandschap wordt weggenomen.

Toekomstbestendige situatie

Het plan is in overeenstemming met het landelijk en zorgbeleid. Het Rijk zet in op langer zelfstandig thuis wonen. Mensen moeten de komende jaren langer op zichzelf blijven wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd. Het plan voorziet in een levensloopbestendige woning op de locatie van de huidige melkveestal. De initiatiefnemers van dit plan zullen hun intrek nemen in deze woning. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige situatie waarbij de initiatiefnemer nog jaren op de locatie Nieuwe Veer 39 Streefkerk kunnen blijven wonen.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het plangebied heeft de bestemmingen:

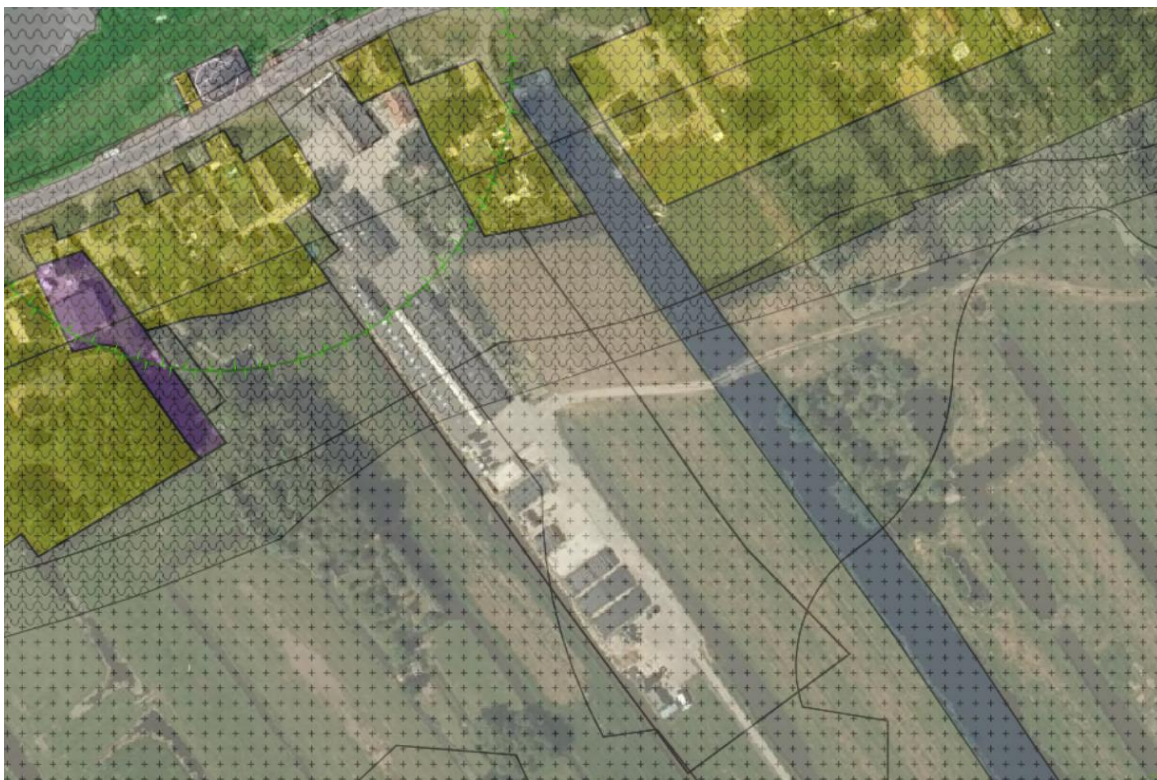
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 4;
- Waarde - Archeologie - 7;
- Waarde - Archeologie - 8;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen van het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. Verder is op de verbeelding van het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone: wijzigingsgebied dorpslint' toegevoegd.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

In paragraaf 2.2.2 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 13.2).

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op de locatie van de huidige melkveestal op het perceel Nieuwe Veer 39 te Streefkerk een levensloopbestendige vrijstaande woning te realiseren. Verder is het toegestaan om de twee woningen in gesplitste karakteristieke boerderij te bewonen als burgerwoningen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan hebben de initiatiefnemer van dit plan gekozen om de omwonenden persoonlijk mondeling te informeren over de plannen. De burens hebben allen positief gereageerd op de plannen.

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.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) is akkoord met paragraaf 4.6 Externe veiligheid de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers 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 (omwonenden)

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het digitale Gemeentebled en het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de vrijstaande levensloopbestendige woning kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

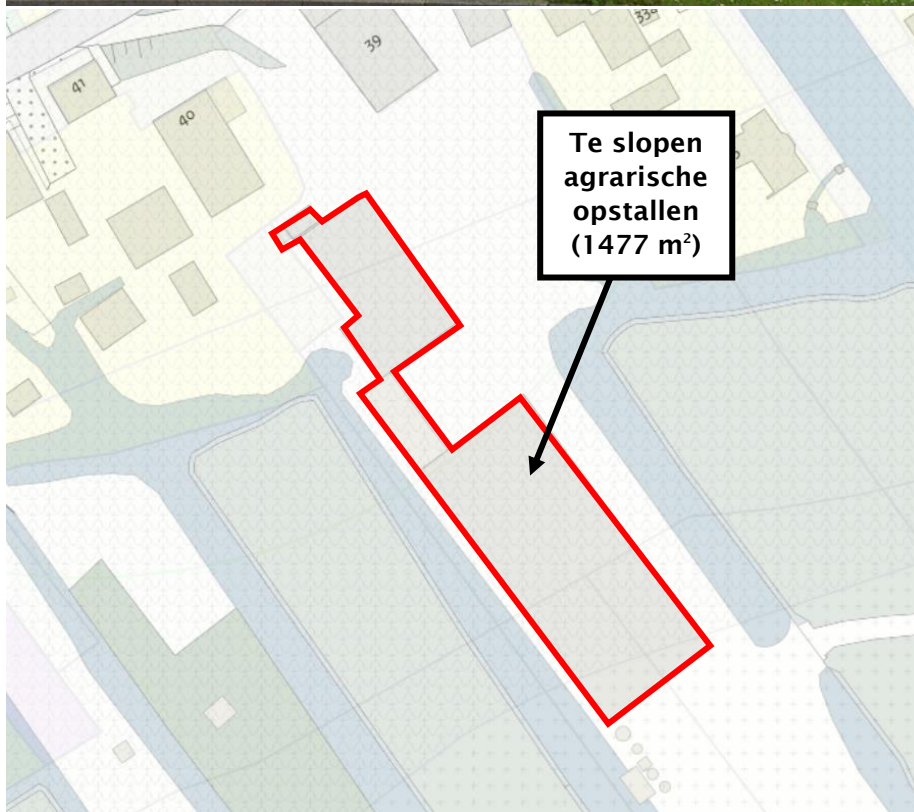
Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Streefkerk. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk/Nieuwe Veer. Langs de Nieuwe Veer is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Lekdijk/Nieuwe Veer. In het lint langs de Nieuwe Veer ziet men een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuizen. Daarbij is sprake van afwisselende functies, agrarische bedrijven, overige bedrijvigheid en woningen wisselen elkaar af. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.



Afbeelding 3: Foto's bestaande situatie Nieuwe Veer 39 Streefkerk

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Nieuwe Veer 39 te Streefkerk betreft een agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zullen binnen afzienbare tijd worden beëindigd. Aan de voorzijde van het perceel staat een karakteristiek boerderijgebouw dat gesplitst is in twee woningen (Nieuwe Veer 38 en 39). Op het achtererf staat in totaal 1.477 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Verder is een aanzienlijk deel van het agrarisch bouwvlak in het verlengde van de melkveestal verhard (o.a. kuilplaten en sleufsilo's).



Afbeelding 4: Te slopen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Nieuwe Veer 39 te Streefkerk betreft een agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden binnen afzienbare tijd beëindigd. De gesplitste karakteristieke boerderij aan de voorzijde van het plangebied blijft behouden. Conform het principe van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' wordt in ruil voor de sloop van in totaal 1.477 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie van de huidige melkveestal een levensloopbestendige vrijstaande woning gerealiseerd. Wat betreft de maatvoering van de woning wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018).

In het plan is rekening gehouden met de windvang van de molen 'de Liefde'. De nieuwe woning wordt op circa 130 meter ten zuiden van het middelpunt van de molen 'de Liefde' gerealiseerd. Conform de rekenmethodiek van de provincie Zuid-Holland betekent dit een maximale bouwhoogte van 11 meter voor de nieuwe woning. De maximale bouwhoogte is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

De nieuwe woning voldoet aan de eisen voor een levensloopbestendige woning. De woning is geschikt (of kan zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

De ammoniakrechten (750 kg NH₃) van het agrarisch bedrijf worden verkocht aan een agrarisch bedrijf in Brandwijk. Voor de overdracht van de ammoniakrechten is een aanvraag Wet natuurbescherming ingediend.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Nieuwe Veer 39 Streefkerk wordt in de huidige situatie ontsloten via een stoep op de Nieuwe Veer. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Als gevolg van het plan is sprake van een afname van de verkeersgeneratie. Middels dit bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te starten/uit te oefenen met daaraan gerelateerde bedrijfsverkeersbewegingen weggenomen.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie 'niet stedelijk'. Het perceel Nieuwe Veer 39 is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van dit plan uiteengezet.

Tabel 1: Parkeerbehoefte				
Categorie	Parkeernorm	Factor	Aantal	Totaal
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	Per woning	2	4,4
Koop, vrijstaand	2,4	Per woning	1	2,4
Totaal				7 parkeerplaatsen*

** Parkeerbehoefte wordt volgens de richtlijnen naar boven afgerond (Bron: 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020').*

Conform het parkeerbeleid wordt op het achtererfgebied van de boerderij voorzien in voldoende parkeergelegenheid (10 parkeerplaatsen). Het parkeren wordt opgelost achter de bebouwing of groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. Hierdoor worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 6: Parkeren

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Het plan resulteert in een aanzienlijke landschappelijke verbetering. Het plan voorziet in een forse afname van bebouwing/verharding in het landelijk gebied. In totaal wordt 1.477 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het overgrote deel van de terreinverharding (o.a. kuilplaten en sleufsilos) wordt omgezet naar grasland. Het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap wordt hiermee hersteld. Daarbij dient opgemerkt te worden dat met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak de planologische mogelijkheid tot toekomstige realisatie van agrarische bedrijfsgebouwen en terreinverharding tot ver in het slagenlandschap wordt weggenomen.

Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen is door een landschapsarchitect een landschappelijke analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande kenmerken, kwaliteiten en ontwerppunten:

Kwaliteiten lint en omgeving

- Cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen, (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes en vervangende nieuwbouw;
- Een afwisseling van landschappelijke doorzichten en samengegroeide lintbebouwing;
- Wetering vormt grens met het achterliggende open slagenlandschap;
- Het slagenlandschap kenmerkt zich door het open karakter, de slagenverkaveling omringd door sloten en (achter)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen, elzenhakhout akkers en (gerief) bouselementen;
- Boerderijen zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking.
- Boerderijen zijn doorgaans op korte afstand van de weg en parallel aan het slagenlandschap gesitueerd. Overige gebouwen op het achtererf zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gesitueerd.
- Agrarische identiteit;
- Streekeigen (erf)beplanting;

Kenmerken erf

- Karakteristieke boerderij;
- Beperkte landschappelijke doorzichten aanwezig;
- De agrarische bedrijfsgebouwen, kuilplaten, sleufsilos concentreren zich op één slag;
- Het perceel heeft een versteende uitstraling;
- Streekeigen (erf)beplanting;

Ontwerppunten

- Behouden karakteristieke boerderij;
- Behouden/versterken aanwezig slotenpatroon;
- Nieuwe woning een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de karakteristieke boerderij;
- Parkeren aan het zicht onttrekken;
- Het perceel groen inrichten middels streekeigen erfbeplanting.

Landschappelijke inpassing

De gesplitste karakteristieke boerderij aan de voorzijde van het plangebied blijft behouden. Het plan is om het perceel in te richten in de vorm van een traditioneel boerenerf. Achter de karakteristieke boerderij is ruimte voor het realiseren van de boerentuin. De nieuwe vrijstaande woning wordt gesitueerd ter plaatse van de huidige melkveestal. Het bijgebouw wordt ten noordwesten van de nieuwe woning gesitueerd, zodat een landschappelijk doorzicht wordt gecreëerd naar het open veenweidelandschap. Passend bij een traditioneel boerenerf wordt centraal in het plangebied een markante erfboom geplant. Langs de sloten blijven de karakteristieke knotwilgenrijen behouden en worden waar mogelijk versterkt. Tenslotte, wordt om een duidelijke scheiding tussen het boerenerf en het open slagenlandschap een brede dwarsloot gegraven, waarmee het kenmerkende getrapte slotenpatroon (wetering) in dit gebied wordt hersteld. Het parkeren wordt opgelost achter de bebouwing of groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. Voor de inrichting van de woonpercelen wordt eveneens gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting.



Afbeelding 7: Landschappelijk inpassingplan

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’*.

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

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

In dit plan worden één woning toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

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. 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).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plangebied valt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Vanuit jurisprudentie wordt de nieuwbouw van één woning niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Er is sprake van een forse afname van de verstedelijking in het landelijk gebied. Derhalve is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

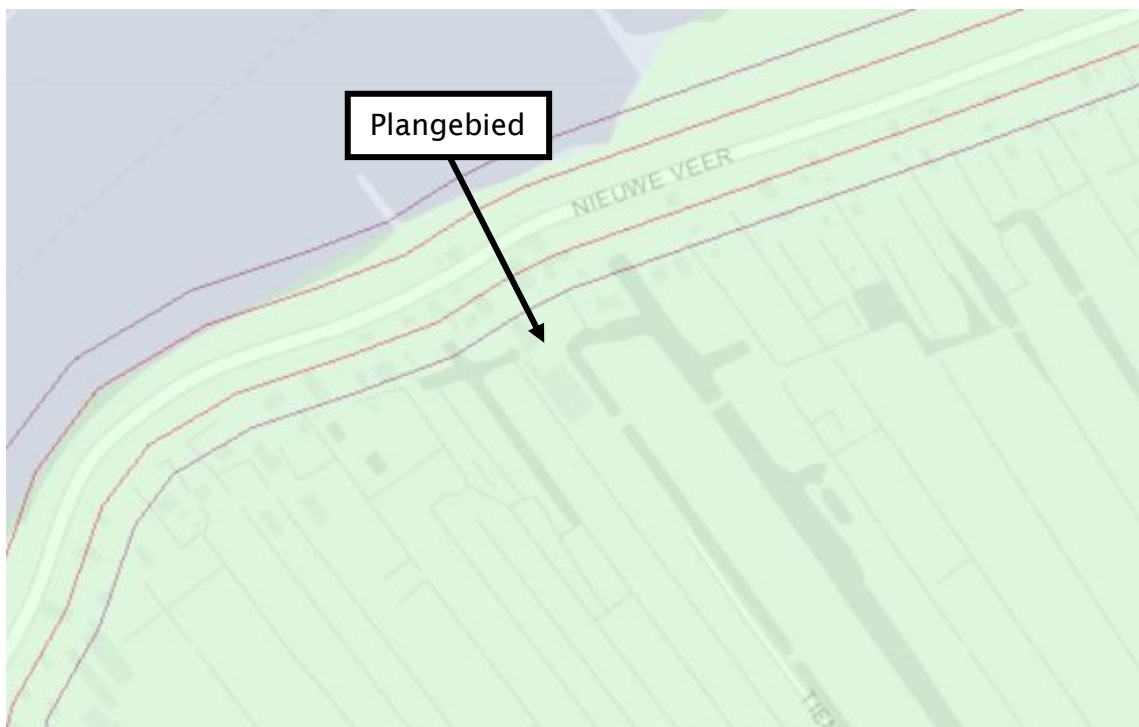
Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

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 gelegen in het 'veenweidelandschap', 'rivierdijken' en de 'linten'.



Afbeelding 8: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

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

Rivierdijken

Rivierdijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk. Voor ontwikkelingen in de rivierdijken heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Linten

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

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

Dit plan voorziet in een forse afname van bebouwing/verharding in het landelijk gebied. De agrarische bedrijfsactiviteiten zullen binnen afzienbare tijd worden beëindigd. Middels dit plan wordt leegstand, verpaupering van de agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Verder is een aanzienlijk deel van het agrarisch bouwvlak in het verlengde van de melkveestal verhard (o.a. kuilplaten en sleuvsilo's). Het overgrote deel van de terreinverharding wordt omgezet naar grasland. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap wordt hiermee hersteld. Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonpercelen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak de planologische mogelijkheid tot toekomstige realisatie van agrarische bedrijfsgebouwen en terreinverharding tot ver in het veenweidelandschap wordt weggenomen.

Om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht. De gesplitste karakteristieke boerderij aan de voorzijde van het plangebied blijft behouden. Het plan is om het perceel in te richten in de vorm van een traditioneel boerenerf. Achter de karakteristieke boerderij is ruimte voor het realiseren van de boerentuin. De nieuwe vrijstaande woning wordt gesitueerd ter plaatse van de huidige melkveestal. Het bijgebouw wordt ten noordwesten van de nieuwe woning gesitueerd, zodat een landschappelijk doorzicht wordt gecreëerd naar het open veenweidelandschap. Om een duidelijke scheiding tussen het boerenerf en het open slagenlandschap een brede dwarsloot gegraven, waarmee het kenmerkende getrapte slotenpatroon (wetering) in dit gebied wordt hersteld. Het parkeren wordt opgelost achter de bebouwing of groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. Voor de inrichting van de woonpercelen wordt eveneens gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. 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'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

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. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de sanering van een vrijkomende agrarisch bedrijfslocatie en de bouw van een vrijstaande woning. Middels dit plan wordt de landschaps- en waterstructuur hersteld. Er vinden geen wijzigingen plaats in de verkeersstructuur. Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonpercelen. Het plan is passend 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.

Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Er is een gebiedsanalyse gedaan in de omgeving en een architect heeft voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Er is 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 wordt hersteld. Het plangebied wordt groen ingericht met streekeigen beplanting. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Bescherming Molenbiotoop

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn – met het oog op een afweging van de molenbelangen – instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels dient een bestemmingsplan bij vaststelling getoetst te worden. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

In het plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen 'De Liefde'. In hoofdstuk 4.8 'Molenbiotoop' is beschreven dat het plan niet leidt tot een beperking van de windvang van de molen 'De Liefde'. De bouwhoogte van de nieuwe woning zal niet hoger zijn dan 11 meter. Hiermee is geen sprake van een beperking van de windvang van de molen als gevolg van dit plan. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels dit plan wordt een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie gesaneerd. De nieuwe woning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Streefkerk is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd. Het plan voorziet in een levensloopbestendige woning op de locatie van de huidige melkveestal. De initiatiefnemers van dit plan, die al jaren op deze locatie woonachtig zijn, zullen hun intrek nemen in deze woning. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige situatie waarbij de initiatiefnemer nog jaren op de locatie Nieuwe Veer 39 Streefkerk kunnen blijven wonen.

Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden. Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

In het dorp Streefkerk is er vooral behoefte naar woningen in het segment tot ca. € 300.000 en het segment van € 300.000 tot € 450.000. De behoefte is vooral afkomstig van senioren en starters. Het aandeel 1+2-persoonshuishoudens in Streefkerk is wat groter dan gemiddeld in de gemeente. De aantrekkingskracht op gezinnen van elders is beperkt. De woningvraag is dan ook met name lokaal: starters en senioren die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Dit plan voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemers van het plan.

Kijkend naar de Woonvisie Molenlanden 2020-2024 is het plan, alhoewel zeer beperkt van omvang, niet passend in de kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte voor Streefkerk. De afweging is gemaakt om wel medewerking te verlenen aan dit plan door een doorslaggevende ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de woning wordt uitgevoerd als levensloopbestendige woning. Met dit plan krijgt een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie een passende nieuwe invulling. Met dit plan verdwijnt het agrarisch bedrijf, de agrarische bedrijfsbebouwing en wordt een woning, landschappelijk ingepast, in het lint gebouwd. Dat is passend in het landelijk woonmilieu. Hiermee is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonpercelen.

De nieuwe woning voldoet aan de eisen voor een levensloopbestendige woning. De woning is geschikt (of kan zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt worden) voor bewoning in alle levensfasen. De levensloopbestendigheid is middels

de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

De woning zal voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woning wordt gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Het plan zorgt daarmee voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad 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;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. wegbestemmen agrarische bedrijfslocatie en afname bebouwing/verharding).
- Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden. Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

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

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

Kenmerken van het plan

Het plan is om de agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de gesplitste karakteristieke boerderij, te slopen. Conform het principe van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' is het plan om op de locatie van de huidige melkveestal een levensloopbestendige vrijstaande woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen bedrijfs-activiteiten meer plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied 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.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van het plan is sprake van een afname van de verkeersgeneratie. Middels dit bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te starten/uit te oefenen met daaraan gerelateerde bedrijfsverkeersbewegingen weggenomen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

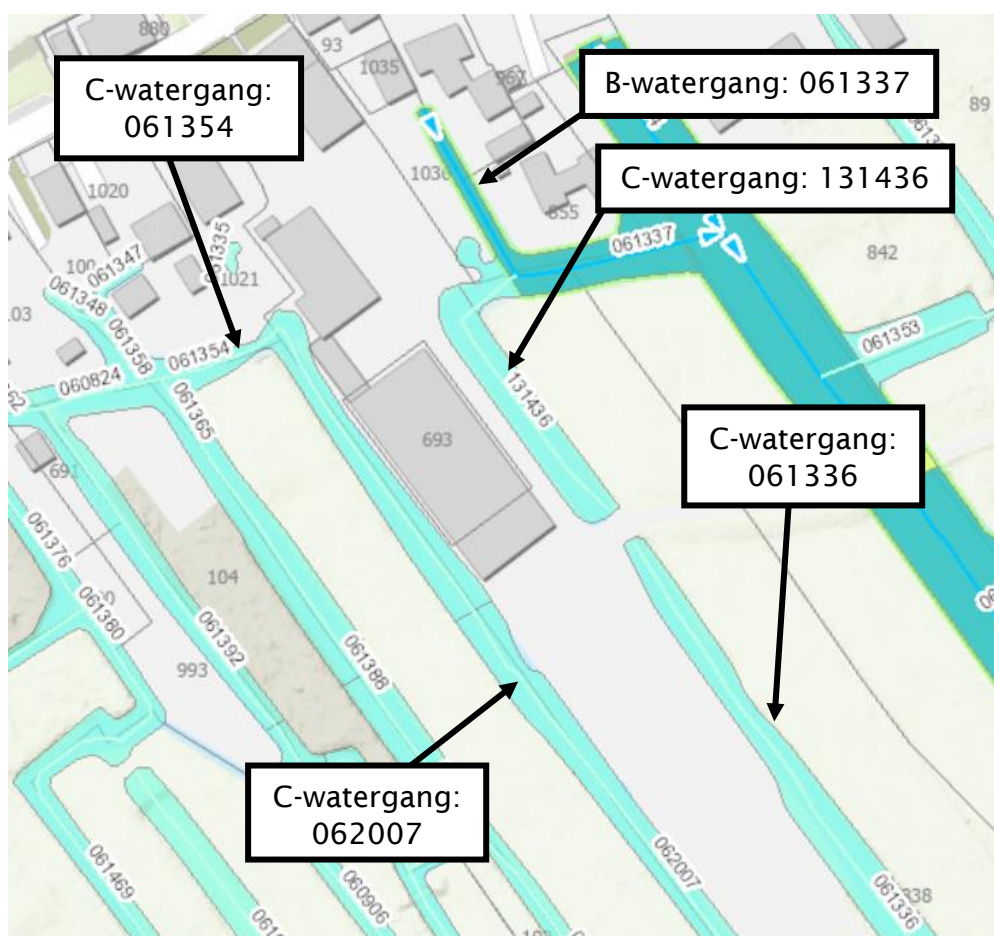
Verordening ‘de Keur’

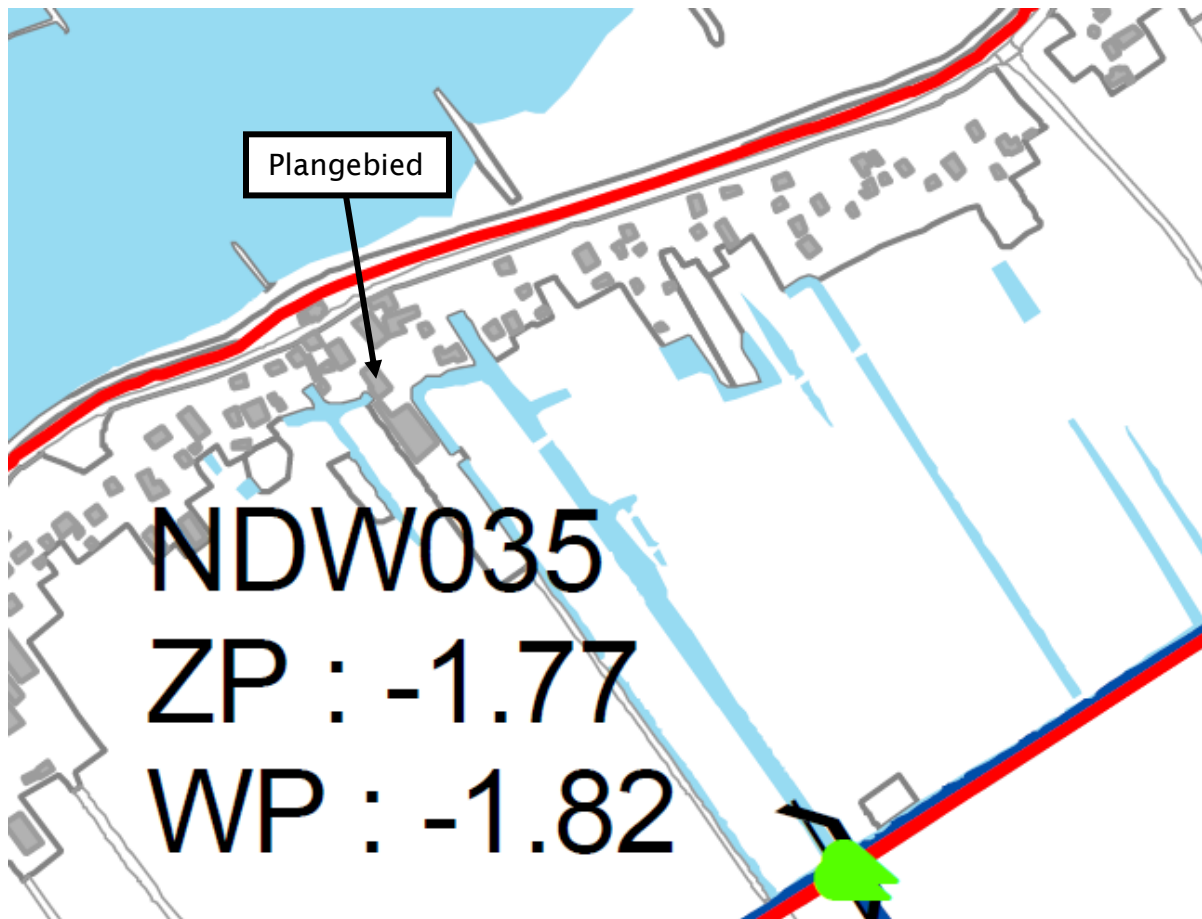
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te 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 de omgeving het plangebied zijn geen A-watergangen gelegen. In de omgeving is één B-watergang gelegen. De werkzaamheden vinden buiten de beschermingszone van deze B-watergang plaats. Voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland niet vereist.

In het kader van een goede landschappelijk inrichting wordt een fysieke begrenzing gerealiseerd tussen het boerenerf (woonperceel) en het open slagenlandschap door aan de zuidzijde een brede dwarssloot te graven (zie afbeelding 11). Hiermee wordt het kenmerkende getrapte slotenpatroon (wetering) in dit gebied hersteld. Voor de graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.





Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart

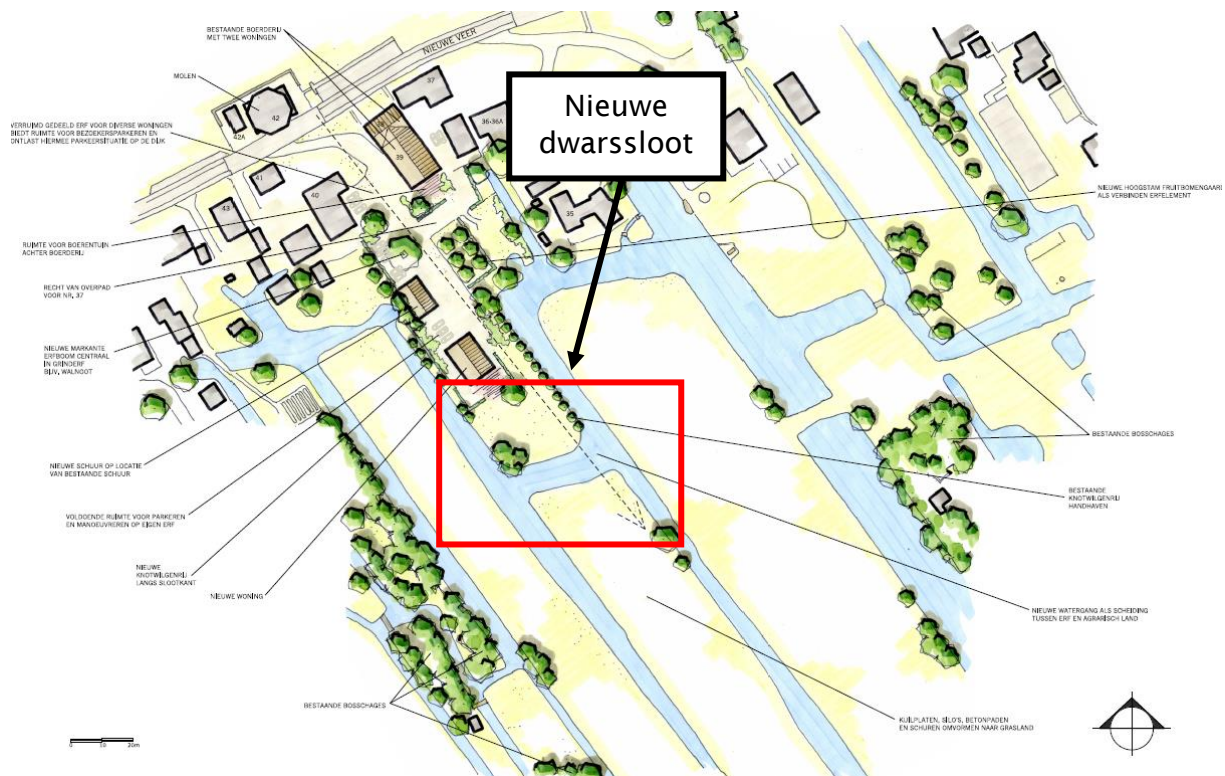
Waterberging en -compensatie

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 berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Verhardingsbalans

Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld (tabel 1). Het plan resulteert in een aanzienlijke afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. Desondanks voorziet het plan met het graven van een brede dwarsloot aan de zuidzijde in extra waterberging. Voor de graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Tabel 2: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte m ²
Boerderijgebouw	300 m ²
Agrarische bedrijfsofstallen	1.477 m ²
Terreinverharding	4.800 m ²
Totaal bestaande situatie	6.577 m²
Nieuwe situatie	
Boerderijgebouw	300 m ²
Vrijstaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	150 m ²
Bijgebouw woning	75 m ²
Terreinverharding	1.800 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.325 m²
Verschil	- 4.252 m²



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. Het plan voorziet in een aanzienlijke afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem.

Vuilwaterafvoer

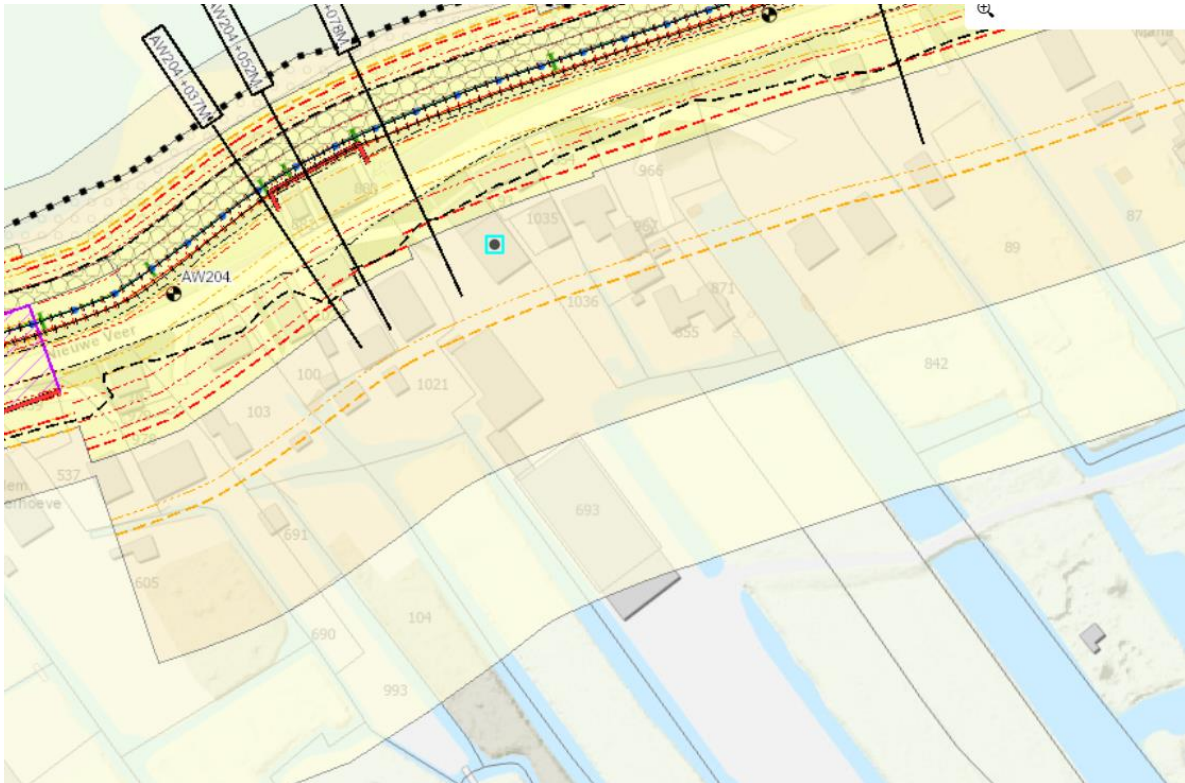
Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Op het perceel is een pompput aanwezig waarop de nieuwe woning kan worden aangesloten. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen.

De bouw- en sloopwerkzaamheden vallen binnen de beschermingszone van de waterkering. De woning wordt in de buitenbeschermingszone van de waterkering gerealiseerd. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woning wordt buiten het profiel van vrije ruimte (PVVR) gerealiseerd. Dit dient in het kader van de watervergunning nader te worden uitgewerkt.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermings- en buitenbeschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' en 'vrijwaringszone – dijk – 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering voor de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Nieuwe Veer. Ter plaatse van het plangebied is de Nieuwe Veer in beheer van het Waterschap Rivierenland. Het perceel wordt in de huidige situatie ontsloten door een stoep op de Nieuwe Veer. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de bouw-, sloop- en graafwerkzaamheden dient 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.

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

Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Nieuwe Veer ten hoogste 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor de nieuwe woning hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

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

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

- Een stikstofconcentratie van 15,57 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 15,87 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,66 µg/m³ PM_{2,5}

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

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 voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een kwetsbare functie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend ten westen van het plangebied een bedrijfslocatie gelegen (Nieuwe Veer 45a Streefkerk).

Op het perceel Nieuwe Veer 45a te Streefkerk zijn bedrijven toegestaan ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 2.0 conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Voor dergelijke bedrijven geldt conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) een richtafstand van 30 meter.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op 70 meter afstand van de bedrijfslocatie. basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en het nabijgelegen bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van dit plan.

In de bestaande situatie is het juridisch-planologisch toegestaan om op het perceel Nieuwe Veer 39 te Streefkerk een agrarisch bedrijf uit te oefenen. De belendende percelen betreffen woonpercelen (woonbestemmingen). Middels de voorgenomen bestemmingsplanherziening is een agrarisch bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk. Middels de bestemmingsplanherziening wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.



Afbeelding 13: Afstand tot bedrijfslocatie Nieuwe Veer 45a Streefkerk

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

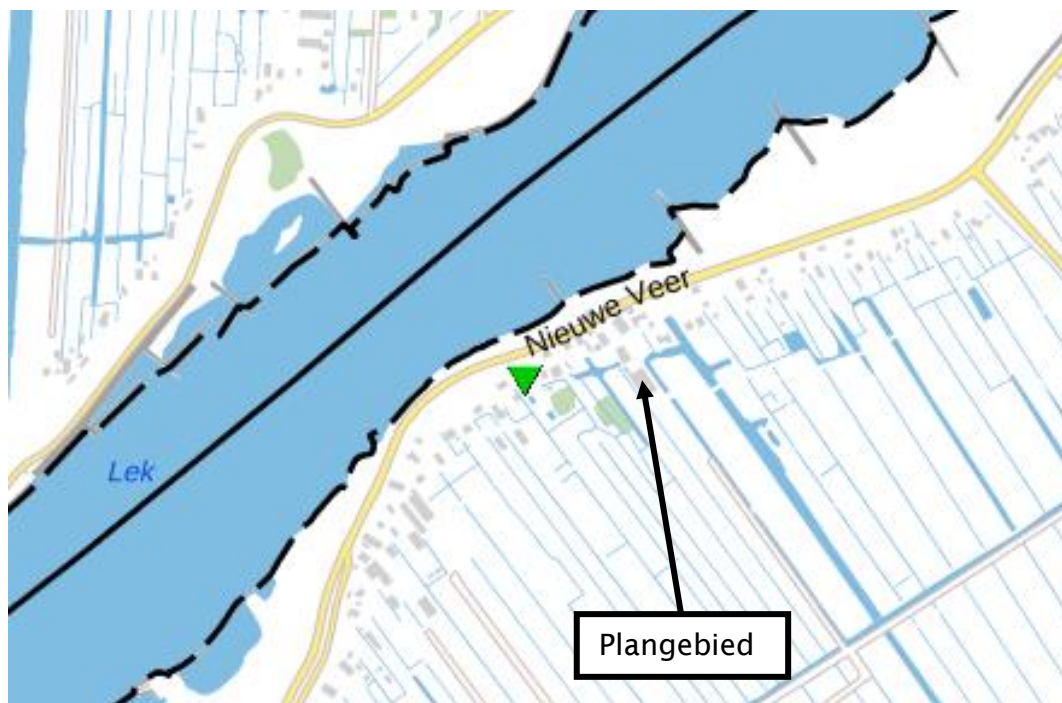
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Het plangebied ligt binnen 200 meter van de rivier de Lek. De Lek is in het Basisnet water aangewezen als een transportroute van gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat het plan moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour en het groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Nota van toelichting bij het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Deze uitzonderingen zijn uitgewerkt in de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart).

De Lek is een rivier van bevaarbaarheidsklasse (CEMT) 6. Het Basisnet stelt dat over deze vaarweg geen transport van LT2 en GT3 plaatsvinden. In paragraaf 1.4.2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is wat betreft de toetsing van het plaatsgebonden risico de volgende vuistregel opgenomen: *‘Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 heeft geen 10^{-6} -contour.’* Het plaatsgebonden risico is daarmee geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Verantwoording groepsrisico

Artikel 8 schrijft voor dat indien het plan gelegen is binnen een afstand van 200 meter vanaf de vaarweg, er een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Deze kan achterwege blijven indien wordt aangetoond dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Aangezien er geen sprake is van transport van LT2 en GT3 op de Lek, ligt het groepsrisico aantoonbaar onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

In paragraaf 1.4.2.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is wat betreft de toetsing van het groepsrisico de volgende vuistregel opgenomen: *‘Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en LT2+GT3>1000 per jaar’.*

Binnen 200 meter van de oever van de Lek ligt de aanwezigheidsdichtheid onder de 500 personen per hectare. Het Basisnet stelt dat over de Lek geen transport van LT2 en GT3 plaatsvindt. Derhalve is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico is zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

De woningen in het plangebied zijn gelegen buiten het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 25 meter. In geval van een ramp op de Lek hebben de bewoners van de woning de mogelijkheid om via de hoofdentree van hun woning en omliggende wegen te vluchten. In geval van een gifwolk is men veilig in de woning als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. De woning wordt voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

In geval van een ramp op de Lek hebben hulpdiensten voldoende ruimte op de dijk/openbare weg om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. In de omgeving Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied wordt er voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Bij nieuwbouw/verbouw zal de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid betrokken worden om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) is akkoord met paragraaf 4.6 Externe veiligheid de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.

De VRZHZ adviseert de woning te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

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 planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan de uitvoering van de (grond)werkzaamheden zal een Klic-melding worden gedaan om schade aan kabels en leidingen te voorkomen.

4.8 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de molen 'De Liefde'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen binnen de vrijwaringszone van de molen 'De Liefde'.

Molen 'De Liefde', Streefkerk, Zuid-Holland		
Database nr.	1118	
Naam	'De Liefde' (In liefde draaiende)	
Bouwjaar	1893	
Type	Stellingmolen	
Kenmerken	Achtkante molen	
Functie	Korenmolen	
Ligging	Nieuwe Veer 42, 2959 AK Streefkerk	
Rijksdriehoek	X: 111545 Y: 435847	
Gemeente	Molenlanden	
Kadaster	Streefkerk, sectie E, nr. 880	
Monument nr.	34937	
Landsch.	Zeer groot	
Waarde	SIMAV	
Eigenaar	Maalvaardig	
Bedrijfs- vaardigheid	Voor het malen van graan, thans buiten bedrijf: kantoorruimte	
Bestemming	Jan van der Wal / Herma Korteland / Marc Polderman	
Molenaar	2019: 187.609 2018: 228.798 2017: 194.508 2016: 206.253 2015: 176.352 2014: 151.132	
Omwentelingen	Nederlandse Molendatabase	
Bron		

Beleidskader

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Molens en de daarbij behorende molenbiotopen zijn onderdeel van de CHS. In deze verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere –soms conflicterende– belangen die daar een rol spelen.

De 1:100 regel houdt in dat per 100 meter de toegestane hoogte voor bebouwing en beplanting met 1 meter toeneemt. De 1:30 regel houdt in dat per 30 meter de toegestane hoogte met 1 meter toeneemt. Voor zover de molenbiotoop deels binnen en deels buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, kan vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied worden gerekend met de andere regel. Dus als de molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte tot de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter en vanaf die grens met 1 meter per 100 meter.

Als de molen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte eerst met 1 meter per 100 meter en vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter. In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn – met het oog op een afweging van de molenbelangen – instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels dient een bestemmingsplan bij vaststelling getoetst te worden. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting

- aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
- a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Toetsing bouwplan

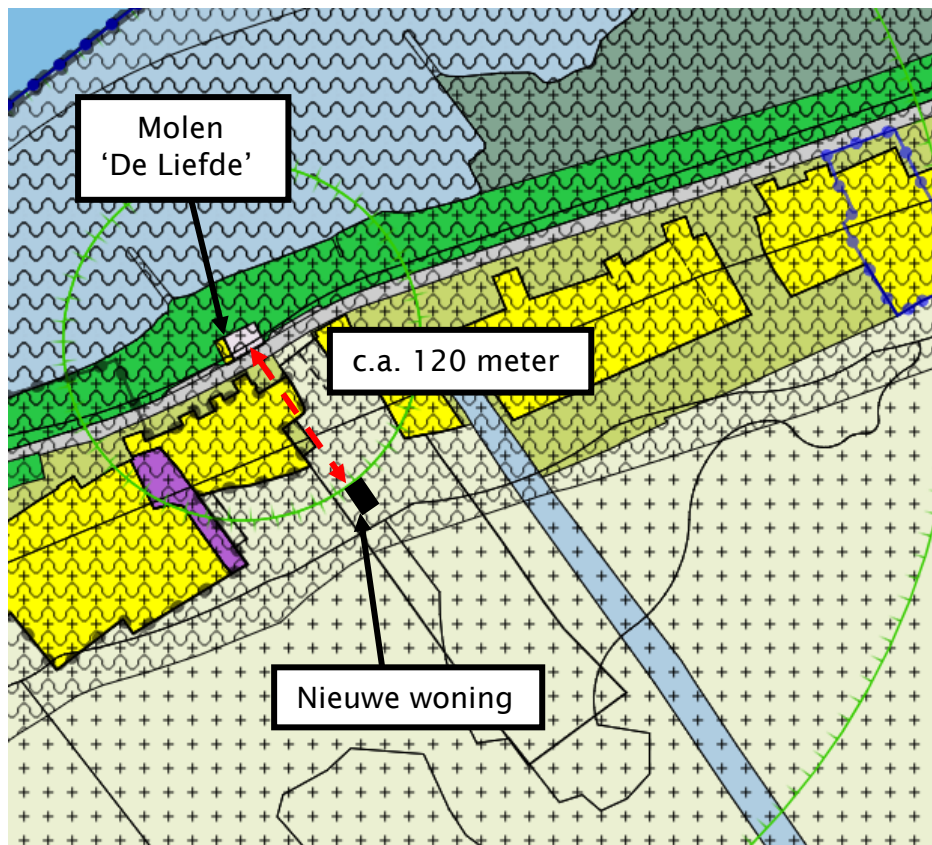
Uitgangspunten

De nieuwe woning wordt op circa 120 meter ten zuiden van het middelpunt van de molen 'de Liefde' gerealiseerd. Het onderste punt van de verticale wiek van de molen 'de Liefde' ligt op ca. 4 meter boven de weg/dijk (+ 9 meter NAP). De molen 'de Liefde' staat op dijkniveau (+ 5 meter NAP). Het bouwpeil van de nieuwe woning is circa -0,8 meter NAP. Het perceel en de molen 'de Liefde' zijn gelegen buiten stedelijk gebied (conform provinciale kaart).

Rekensom

$120 \text{ meter} / 100 + \text{NAP-hoogteverschil tussen onderste punt van de verticaal staande wiek en bouwlocatie (9,8 meter)} = 11 \text{ meter}$. De bouwhoogte van de nieuwe woning zal niet hoger zijn dan 11 meter. Hiermee is geen sprake van een beperking van de windvang van de molen als gevolg van dit plan.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de bouwhoogte van de nieuwe woning niet hoger mag zijn dan 11 meter. Ter bescherming van de molenbiotoop is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' met bijbehorende regeling overgenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 15: Molenbiotoop 'De Liefde'

Conclusie

Het plan leidt niet tot een beperking van de windvang van molen 'De Liefde'.

4.9 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

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is op beide locaties door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismus en vleermuizen. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Te treffen maatregelen

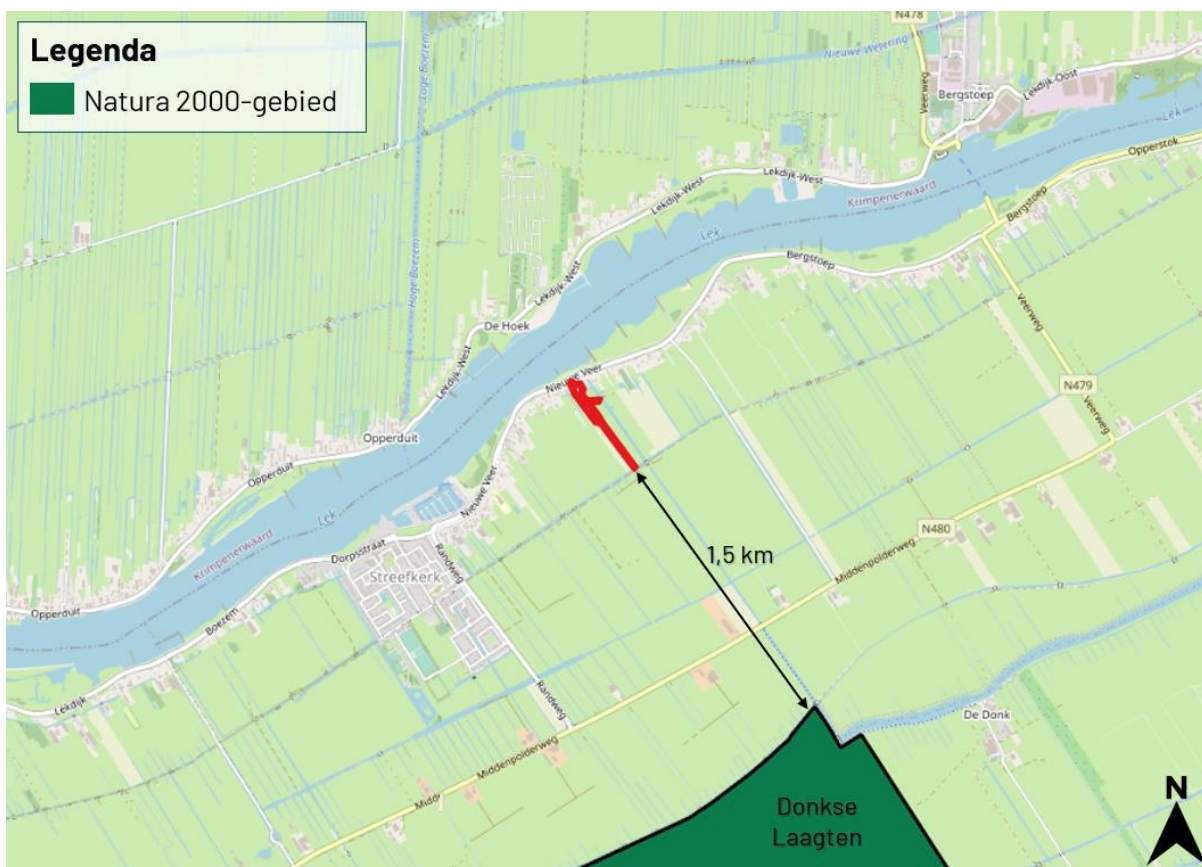
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden

uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Het plangebied maakt tevens geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 100 m ligt het Natuurnetwerk Nederland en op een afstand van circa 45 km ligt beschermd grasland in de Bollenstreek. Op een afstand van circa 1,3 km ligt Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van circa 9 km ligt de Groene buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Gezien de grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebieden (Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' bevat geen stikstofgevoelige habitats) en er sprake is van een ontwikkeling van zeer beperkte omvang (voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase) zal er geen relevante stikstofdepositie optreden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een bestaand agrarisch bedrijf zal verdwijnen. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan daarom achterwege blijven. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

De ammoniakrechten (750 kg NH₃) van het agrarisch bedrijf worden verkocht aan een agrarisch bedrijf in Brandwijk. Voor de overdracht van de ammoniakrechten is een aanvraag Wet natuurbescherming ingediend.

Conclusie

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismus en vleermuizen.

4.10 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 Linge Milieu een verkennend onderzoek (incl. asbest/PFAS) uitgevoerd.

Op de locatie zijn sterke verontreinigingen met koper en polychloorbifenylen (PCB) in de grond aangetroffen. Voorts is er een matige verontreiniging met zink in de grond aanwezig. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen sprake is van geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat conform de Wet bodembescherming geen sprake is van een saneringsplicht.

Het bodemonderzoek moet bij aanvraag van een omgevingsvergunning nogmaals worden getoetst. Dit is een ander toetsingskader. Hierbij wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het plan.

4.11 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

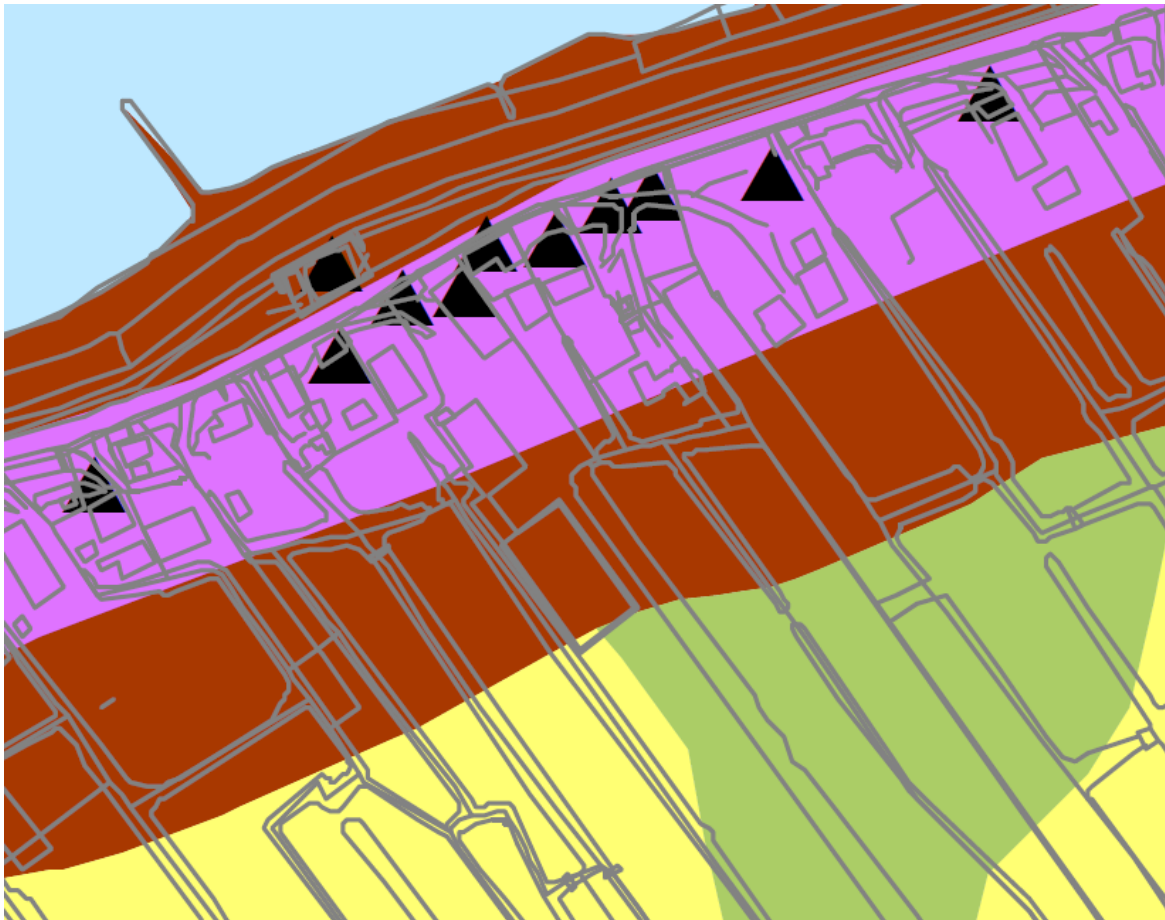
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

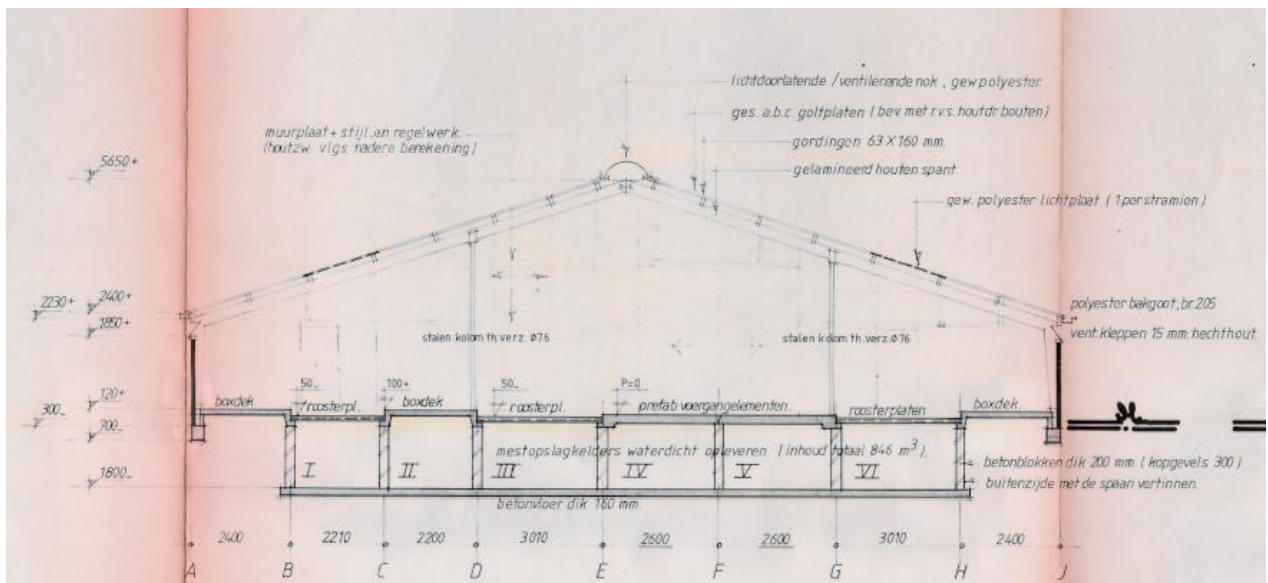
Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen (groen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 18: Archeologische verwachtingskaart

De nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande melkveestal. De melkveestal is voorzien van een mestkelder. De fundering van de nieuwe woning (ca. 90 cm - mv) zal niet dieper reiken dan de onderkelderde melkveestal. Voor de bouw van de woning kan een archeologisch onderzoek derhalve achterwege blijven.



Afbeelding 19: Doorsnidetekening bestaande onderkelderde melkveestal

Naast de bouw van de woning zullen er diverse bodemingrepen plaatsvinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC ArcheoProjecten een bureau-onderzoek uitgevoerd conform de BRL 4002.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.

Selectiebesluit gemeente Molenlanden

Voorliggend rapport is beoordeeld door de gemeente Molenlanden. Op basis hiervan is door de gemeente Molenlanden het volgende selectiebesluit genomen: *“Het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten wordt onderschreven om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de geplande ontwikkelingen niet plaatsvinden in ongeroerde grond of archeologisch relevante niveaus”*. Geadviseerd wordt om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie wel te laten bestaan voor nieuwe toekomstige bodemingrepen die mogelijk wel in archeologisch waardevolle niveaus gaan plaatsvinden. Dit laat onverlet dat voor eventuele toevalsvondsten bij graafwerkzaamheden een wettelijke meldplicht bij de RCE van toepassing is conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 2, 4, 7 en 8’ overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De woning zal voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woning wordt gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

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 6.27a 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. Het plan voorziet in een forse afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Het plan voorziet daarnaast in extra waterberging. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe woning wordt buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering gerealiseerd. De woning worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer en droger 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. Het plangebied wordt groen ingericht met streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39' 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 bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39' 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 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39' is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018). 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

Het grasland ten zuiden van de woningen behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse wordt het agrarisch bouwvlak weggenomen.

Tuin

De gronden langs de dijk en de tuin achter de nieuwe vrijstaande woning krijgt de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Wonen

Het noordelijk deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Op het bestemmingsvlak worden twee bouwvlakken opgenomen. De nieuwe woning dient binnen het zuidelijk bouwvlak te worden gebouwd. De nieuwe woning dient te voldoen aan de eisen voor een levensloopbestendige woning. De levensloopbestendigheid is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan. Middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is vastgelegd dat het mogelijk is om de schuur voor de nieuwe woning te realiseren.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de kernzone van de waterkering blijft de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd.

Waarde – Archeologie – 2, 4, 7 en 8

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2, 4, 7 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - molenbiotoop;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 2;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen';
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.