



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, t.o. Oosteinde 45’



Toelichting bestemmingsplan

‘Wijngaarden, t.o. Oosteinde 45’

Identificatie

NL.IMRO.1986.BPtoOosteinde45WGD-VG01

Datum

25-01-2023

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Kader.....	6
1.4	Maatschappelijk resultaat	9
1.5	Maatschappelijk draagvlak	9
1.6	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.7	Communicatie	10
1.8	Realisatie	10
1.9	Leeswijzer.....	10
2	Planbeschrijving.....	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Nieuwe situatie	14
3	Beleidskader.....	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.3	Regionaal beleid	30
3.4	Gemeentelijk beleid	32
4	Milieuaspecten	35
4.1	Milieu-effectrapportage (vormvrije m.e.r.)	35
4.2	Watertoets	37
4.3	Geluid.....	42
4.4	Luchtkwaliteit	44
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	46
4.6	Externe veiligheid	50
4.7	Kabels en leidingen.....	52
4.8	Ecologie.....	53
4.9	Bodem	55
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	57
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	Leon Aantjes	Perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden	06-09-2022
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1814	30-05-2022
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0527	17-05-2022
4	Verkennd Bodemonderzoek (incl. asbest)	Linge Milieu	22-2055	31-05-2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

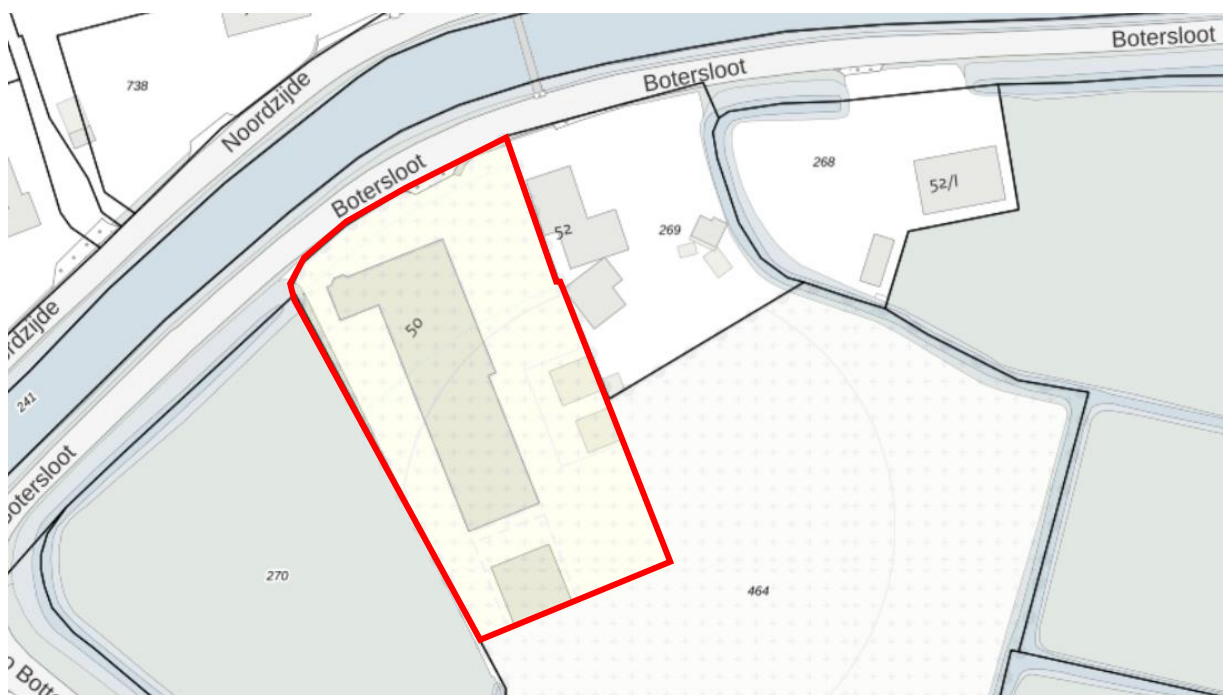
Het perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden betreft een agrarisch perceel in de bebouwde kom. De eigenaren van het perceel hebben het plan om hier een woning te realiseren. De eigenaren begrijpen dat het bouwen van een woning niet zondermeer mogelijk is en hebben derhalve een 'bouwrecht' (ook wel 'woonstip' genoemd) aangekocht. Het bouwrecht is afkomstig van de locatie Botersloot 50 te Noordeloos. De eigenaren van de locatie Botersloot 50 Noordeloos zijn niet voornemens om hier een vrijstaande woning te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van reguliere burgerwoningen niet toegestaan.

Op 12 februari 2021 is een principeverzoek ingediend. Op 15 februari 2022 heeft het college van de gemeente Molenlanden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Voor het plan wordt een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

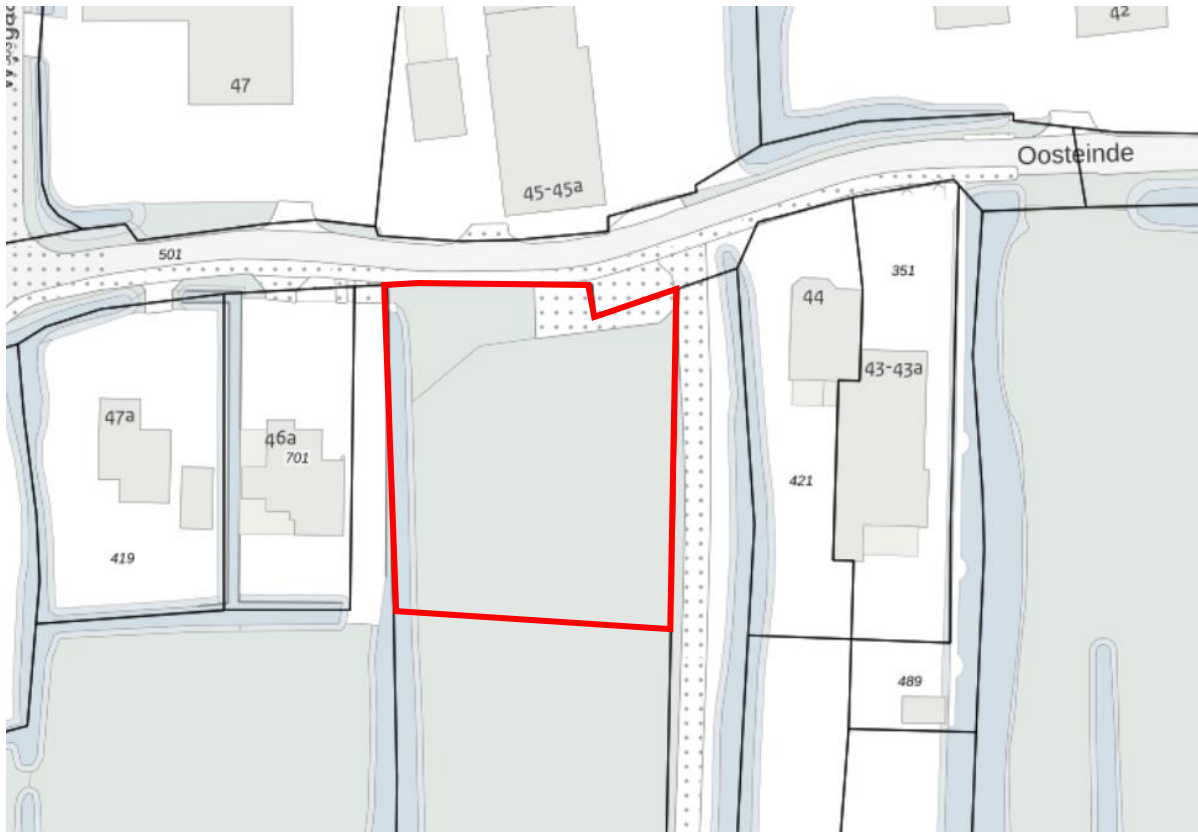
1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de locatie Botersloot 50 te Noordeloos waar het bouwrecht wordt weggenomen. Het bouwrecht wordt verwijderd op het perceel Botersloot 50 te Noordeloos. Deelgebied 1 maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel gemeente Noordeloos, sectie C, nummer 464. De begrenzing van het deelgebied betreft de contouren van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Botersloot 50 Noordeloos'.



Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied 1 (Botersloot 50 Noordeloos)

Deelgebied 2 betreft de locatie tegenover Oosteinde 45 Wijngaarden waar het bouwrecht wordt ingezet en de woningbouw gaat plaatsvinden. Deelgebied 2 maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel gemeente Wijngaarden, sectie A, nummer 795. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg Oosteinde. Het deelgebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door kavelpad en een sloot. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open landschap.



Abbeelding 2: Begrenzing deelgebied 2 (t.o. Oosteinde 45 Wijngaarden)

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het deelgebied t.o. Oosteinde 45 in Wijngaarden valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). De locatie heeft de enkelbestemming:

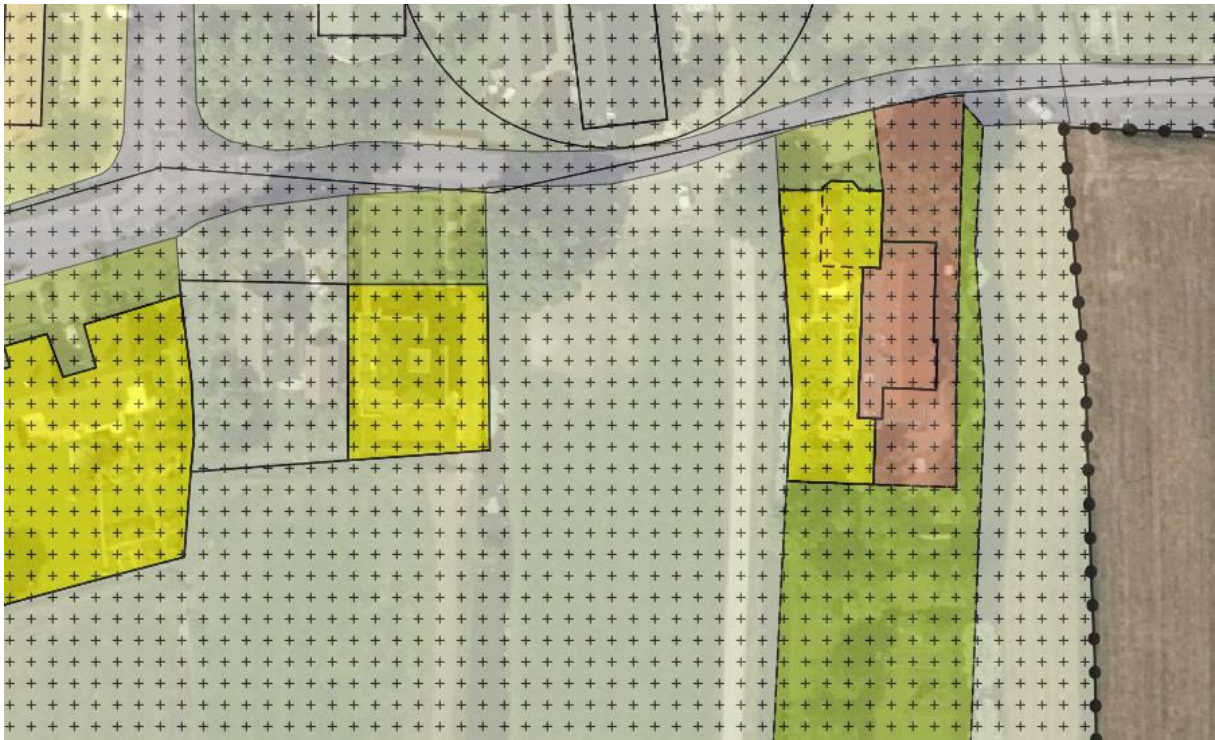
- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 4.

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' 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.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Botersloot 50 Noordeloos'

Het deelgebied Botersloot 50 Noordeloos valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Botersloot 50 Noordeloos' (vastgesteld op 23 juni 2016).

Het deelgebied heeft de enkelbestemming:

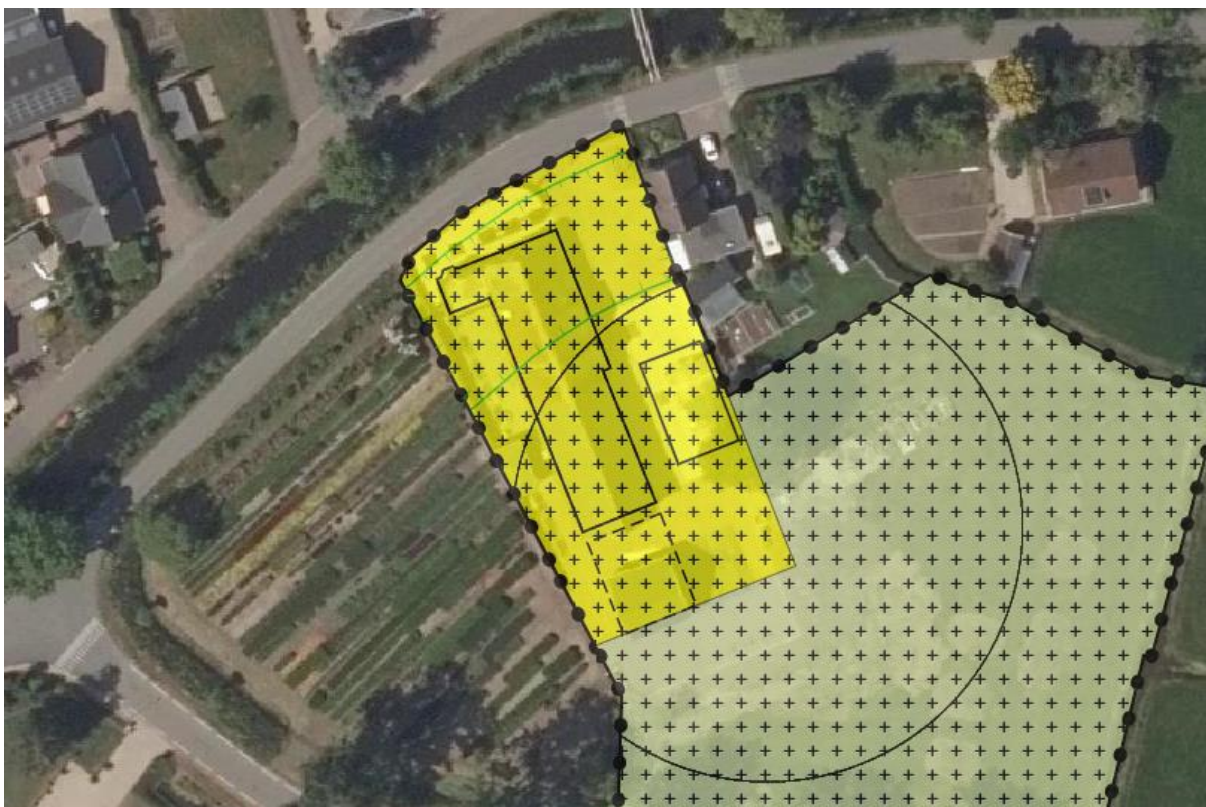
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 1 en 4;
- Waarde – Cultuurhistorie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'bijgebouw';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hulp-/nevenfunctie inseminatie toegestaan';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Botersloot 50 Noordeloos'

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'

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 15).

1.4 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het plan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een levensloopbestendige woning te realiseren tegenover het perceel Oosteinde 45 te Wijngaarden. Op dit moment is het mogelijk om naast de woonboerderij Botersloot 50 te Noordeloos een vrijstaande woning te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid weggenomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Botersloot 50 Noordeloos' vergeten de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering op te nemen. Met dit plan wordt deze omissie hersteld.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en een goede relatie met de burens is het plan tegenover het Oosteinde 45 voorgelegd aan de bewoners aan de Oosteinde 45, 45a, 46, 47 en 47a. De reacties waren allen positief. De woning Oosteinde 44 stond ten tijden van participatie in de verkoop. De initiatiefnemers hebben aan de verkopende makelaar laten weten dat zij voornemens zijn een woning te realiseren en hiervoor een bestemmingsplanprocedure gaan starten.

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 provincie Zuid-Holland, het waterschap Rivierenland en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 1 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd (Gemeentebled 2022, nr. 522363), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

1.6 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 getekend, 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.

1.7 Communicatie

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

1.8 Realisatie

Wanneer na vaststelling van het bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de levensloopbestendige woning kan dan worden aangevraagd.

1.9 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Wijngaarden

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

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

Noordeloos

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte, soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2020/2021 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20^e eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingenvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden

Het perceel betreft thans een stuk weiland in de bebouwde kom van Wijngaarden. Het voorste deel van het perceel wordt gebruikt als openbare parkeerplaats.



Afbeelding 5: Aanzicht op het perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden



Afbeelding 6: Bouwlocatie in relatie tot bebouwde omgeving Wijngaarden

Botersloot 50 te Noordeloos

Het perceel betreft een bestaand woonperceel. Op het perceel is een cultuur-historische waardevolle woonboerderij gelegen, welke wordt gebruikt voor wonen en een (kleinschalig) inseminatiebedrijf. Het wonen vindt plaats in het voorhuis en het inseminatiebedrijf in het achterhuis. Achterop de woonboerderij is een schuur gebouwd. Het perceel is volledig verhard met klinkers en stelconplaten. Conform het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk ten oosten van de woonboerderij een vrijstaande woning te realiseren.



Afbeelding 7: Zicht op het westelijk deel van het perceel Botersloot 50 te Noordeloos



Afbeelding 8: Zicht op het oostelijk deel van het perceel Botersloot 50 te Noordeloos

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft de verplaatsing van 'bouwrecht' van het perceel Botersloot 50 te Noordeloos naar het perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden. Het bouwvlak naast de boerderij Botersloot 50 wordt verwijderd en op het perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden wordt een bouwvlak opgenomen teneinde de bouw van een vrijstaande levensloopbestendige woning mogelijk te maken. Beide partijen van de locaties zijn tot overeenstemming gekomen betreffende de overdracht en het inzetten van het bouwrecht.

Botersloot 50 te Noordeloos

Met dit plan wordt dit plan wordt het bouwvlak ten oosten van het boerderijgebouw weggenomen. Verder wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering toegevoegd. Daarmee wordt een omissie in het bestemmingsplan 'Botersloot 50 Noordeloos' hersteld.



Afbeelding 9: Te verwijderen bouwvlak op het perceel Botersloot 50 te Noordeloos

Tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden

Op het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. 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 functie-aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' vastgelegd in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

Qua bouwstijl van de woning wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving en krijgt daarmee een landelijk en dorps karakter. De woning wordt opgetrokken uit bakstenen en zwarte gepotdekselde gevels en voorzien van een traditionele kap. Het hoofdgebouw wordt haaks op de weg gesitueerd. Bijgebouwen zullen qua uitstraling passen bij het hoofdgebouw (landelijke stijl).

Ter bescherming van het landschappelijk doorzicht over het oostelijk deel van het perceel blijft de strook aan de oostzijde van het perceel bestemd als 'Agrarisch'. De bestaande en beeldbepalende eikenbomen langs het Oosteinde blijven tevens behouden. De openbare parkeerplaatsen langs het Oosteinde blijven tevens behouden.

Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Op het voorerf wordt een streekeigen haag gerealiseerd om de begrenzing van het voorerf en de parkeerplaatsen aan te geven. Verder worden langs de watergang knotwilgen aangebracht om de watergang te accentueren. Ook langs het kavelpad wordt een streekeigen bomenrij aangebracht. Op het achtererf is een indicatieve waterplas ingetekend. Deze waterplas zal, mede afhankelijk van de noodzaak tot het graven van watercompensatie, nader worden uitgewerkt.



Afbeelding 10: Schetsontwerp nieuwe levensloopbestendige woning



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

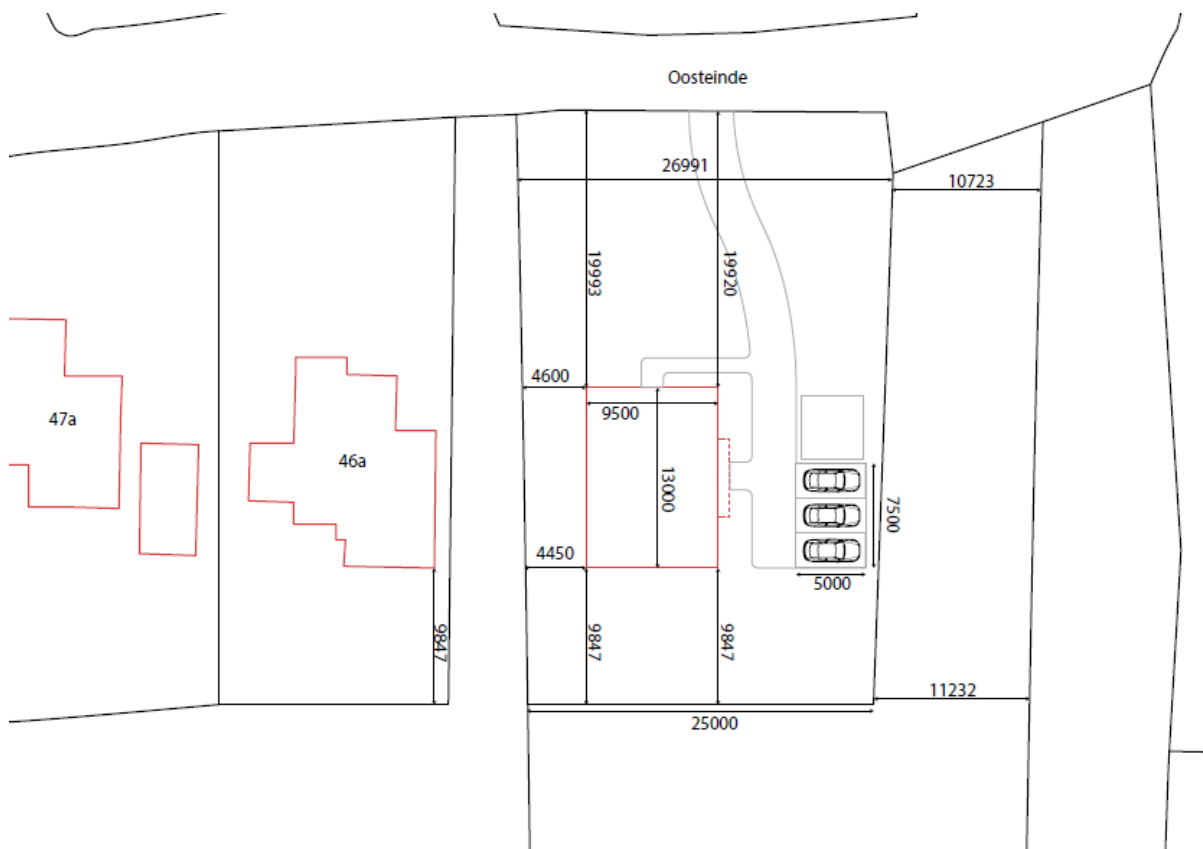
Het perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden in de bestaande situatie één onverharde uitrit op het Oosteinde. Voor de nieuwe woning wordt een verharde inrit gerealiseerd. De locatie is gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Wijngaarden. Hiervoor dient een inritvergunning aangevraagd te worden bij gemeente Molenlanden. Op de locatie Botersloot 50 te Noordeloos vinden geen fysieke ingrepen plaats.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte gaat de nota uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'. Voor de vrijstaande woning wordt uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand'. Hiervoor staat een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Op het perceel dienen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Op het nieuwe woonperceel is ruim voldoende ruimte voor het parkeren van 3 auto's (zie afbeelding 12). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

De parkeerregeling uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' is overgenomen in dit plan. Daardoor is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen juridisch-planologisch gewaarborgd.



Afbeelding 12: Parkeren

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

Het perceel Botersloot 50 te Noordeloos is gelegen binnen een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden/het dorpsgezicht van Noordeloos wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' overgenomen in het bestemmingsplan. Verder is het plan op rijksniveau kleinschalig van aard en worden er 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 op rijksniveau 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. 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’

Het plan betreft de verplaatsing van een bouwrecht/wooneenheid. Per saldo voorziet het plan niet een toevoeging van wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. 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 leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

De locatie aan het Oosteinde is gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Wijngaarden. De provincie zet in om de bevolkingstoename primair op te vangen binnen de bebouwde kom, zodat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het realiseren van een nieuwe woning op deze locatie is daarom een logische keuze. Daarbij voorziet het plan in het verwijderen van de mogelijkheid om een woning op de locatie Botersloot 50 te realiseren. Het perceel Botersloot 50 is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied hanteert de provincie strenge voorwaarden voor het toestaan van woningen. Daarom is het in dit licht logisch om het bouwrecht te verplaatsen van het buitengebied naar de bebouwde kom. Hiermee sluit het plan aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair binnen de bestaande bebouwingsstructuur te realiseren.

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.

De nieuwe woning tegenover Oosteinde 45 wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Qua bouwstijl van de woning wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving en krijgt daarmee een landelijk en dorps karakter. De woning wordt opgetrokken uit bakstenen en zwarte gepotdekselde gevels en voorzien van een traditionele kap, waarbij de gebruikte kleuren terughoudend zijn. Het hoofdgebouw wordt haaks op de weg gesitueerd. De woning volgt de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Oosteind 46a. Bijgebouwen zullen qua uitstraling passen bij het hoofdgebouw (landelijke stijl).

Ter bescherming van het landschappelijk doorzicht over het oostelijk deel van het perceel blijft de strook aan de oostzijde van het perceel bestemd als 'Agrarisch'. De bestaande en beeldbepalende eikenbomen langs het Oosteinde blijven tevens behouden. De openbare parkeerplaatsen langs het Oosteinde blijven tevens behouden. Er worden streekeigen beplanting aangebracht in de vorm van hagen en knotwilgenrijen.

Kwaliteitskaart

Gezien uitsluitend op de locatie tegenover Oosteinde 45 Wijngaarden relevante ontwikkelingen plaatsvinden, is alleen deze locatie getoetst aan de kwaliteitskaart. Met betrekking tot de kwaliteitskaart zijn de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

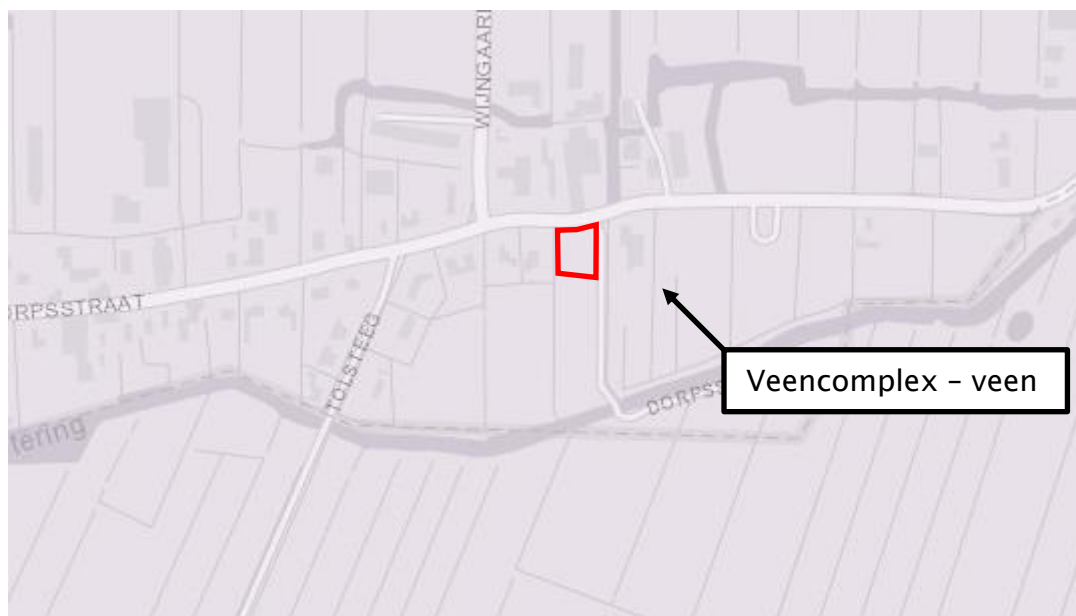
Laag van de ondergrond

Het deelgebied is gelegen in het gebied 'veencomplex - veen'.

Veencomplex - veen

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei.

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Het plan voorziet niet in het verwijderen van het veen.



Afbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de ondergrond

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'.

Veen(weide)landschap

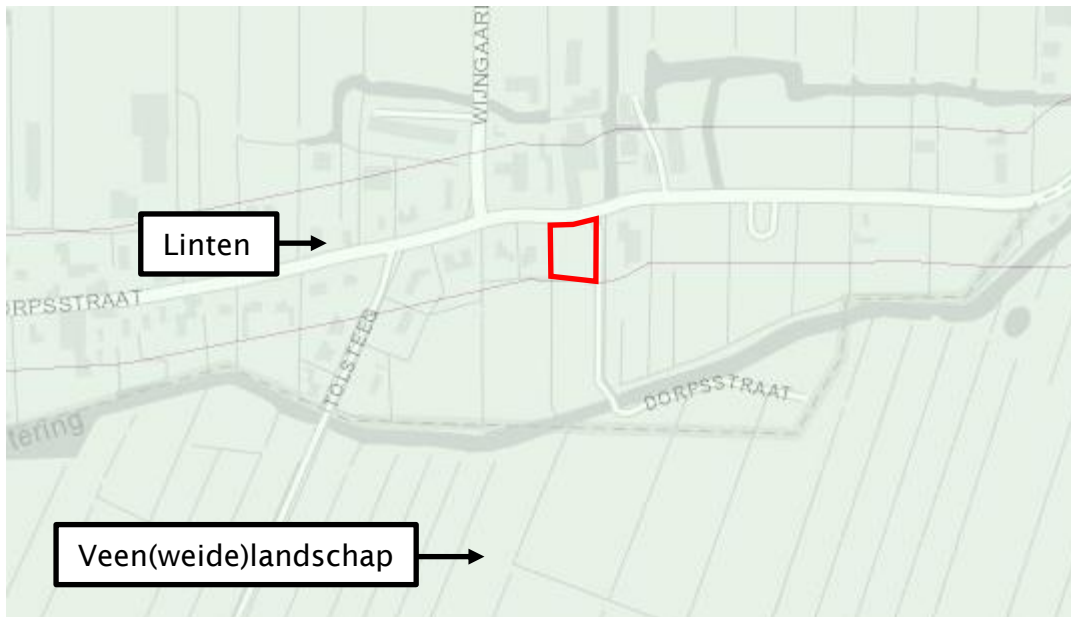
De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met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

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

Linten

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

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



Afbeelding 14: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan voorziet in de inpassing van een vrijstaande woning op een kavel, gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Wijngaarden, in het lint langs het Oosteinde. Het plangebied is omringd is door bestaande bebouwing. Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint. Het lineaire karakter van het lint blijft behouden. Tevens wordt het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Het plan is in overeenstemming met de relevante richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

Laag van de stedelijke occupatie

Het deelgebied is gelegen in het gebied ‘stads- en dorpsranden’.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen ‘overgangskwaliteiten’. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit:

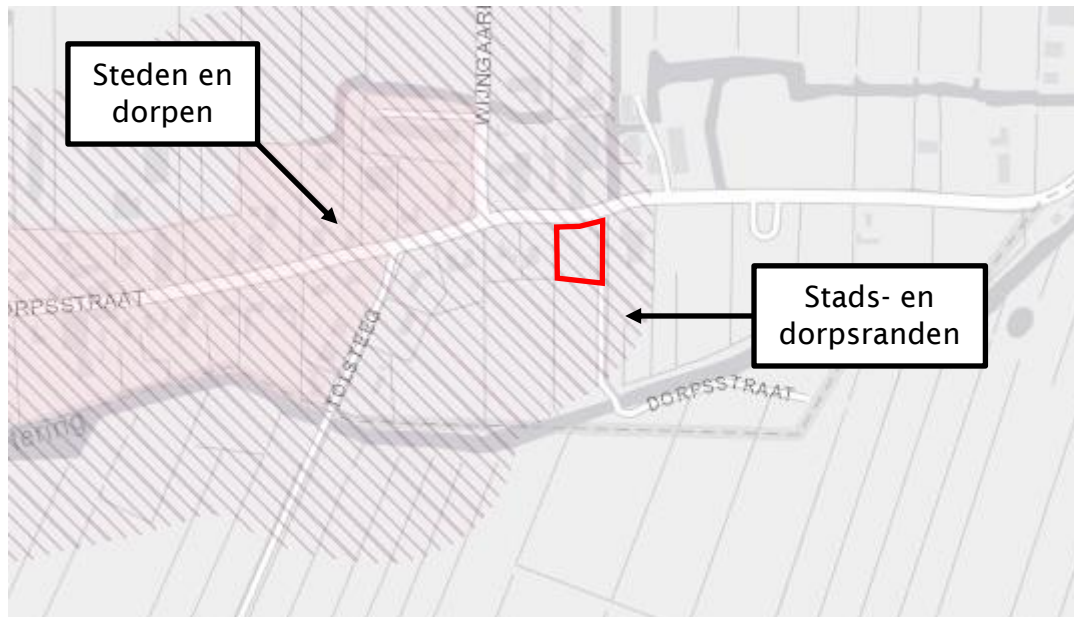
1. De kwaliteit van het front (contrast)
Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd.
2. Contactkwaliteit
Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier.

3. De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts.

Voor ontwikkelingen in het 'stads- en dorpsranden' heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



Abbeelding 15: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

Het plan sluit aan bij het richtpunt voor 'stads- en dorpsranden'. De nieuwe woning wordt op een passende wijze in het lint ingepast. De woning volgt de voorgevel-rooilijn van de naastgelegen woning Oosteind 46a. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landelijke karakter van het gebied. Het plan sluit daarmee aan bij de omgevingskwaliteit 'contactkwaliteit'.

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.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De toelichting op de Omgevingsverordening geeft 'de toevoeging van een woning in een lint' als voorbeeld voor een ontwikkeling op het niveau van 'inpassen'. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Er is geen sprake van een wijziging op structuurniveau. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard in de lintbebouwing langs het Oosteinde. Het plan sluit aan bij de Kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan draagt bij aan het behoud van de karakteristieken van het lint.

Buitengebied

Volgens artikel 6.9a van de verordening kan een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied alleen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De locatie t.o. Oosteinde 45 in Wijngaarden is gelegen in de lintbebouwing langs het Oosteinde en maakt onderdeel uit van een samenstelsel van bebouwing met een overwegend woon- en verblijffunctie en zodoende gelegen binnen de bebouwde kom. Ter plaatse is er echter wel sprake van een 'verdunning' van de bebouwing ten opzichte van de kern van Wijngaarden, waardoor de provincie de locatie in het kader van het aspect landschapswaarden waarschijnlijk heeft aangewezen als buitengebied.

De locatie maakt onderdeel uit van het lint langs het Oosteinde. De lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

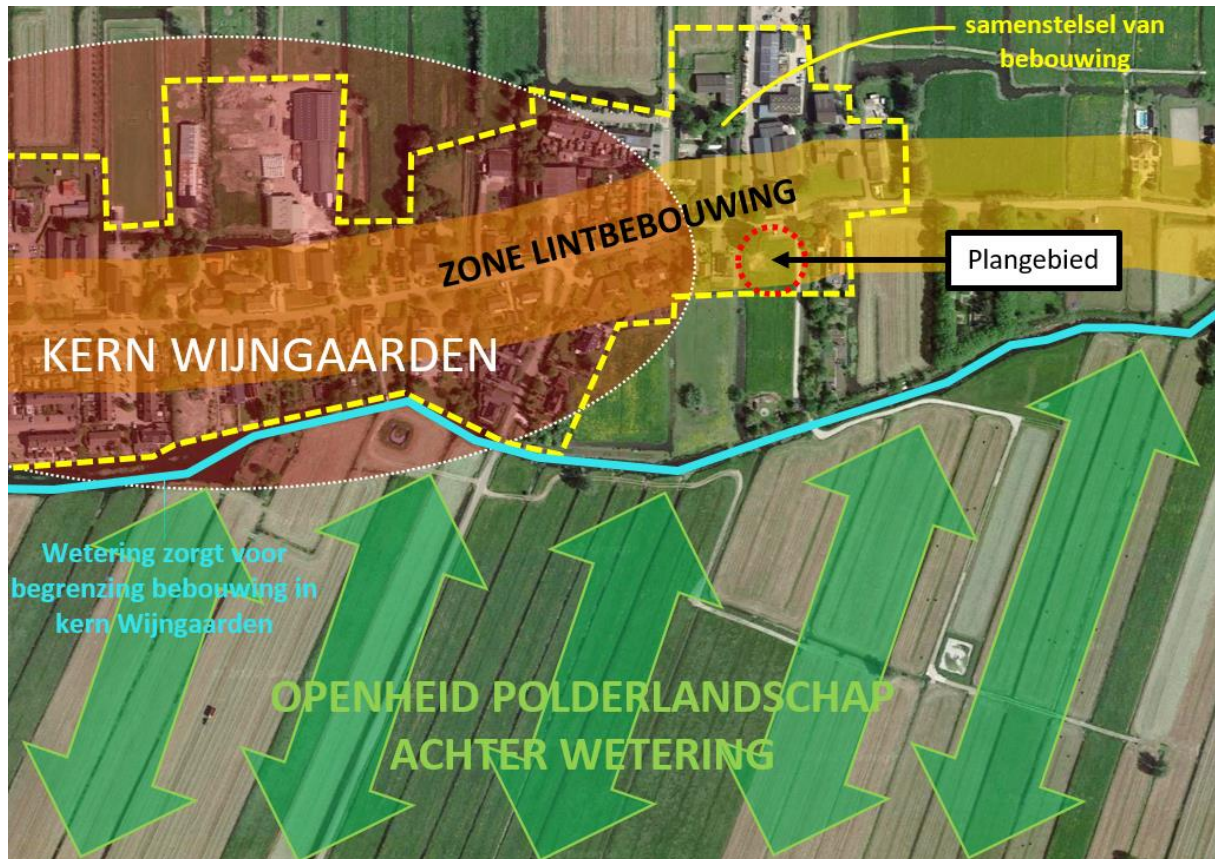
Kijkend naar de kern van Wijngaarden, dan is duidelijk te zien dat de zuidelijke bebouwing wordt begrensd door een wetering. Uitsluitend een agrarisch bedrijf is voorbij deze wetering gebouwd. Dit principe geldt niet voor het noordelijke deel van de kern Wijngaarden, daar is een landschappelijke begrenzing niet duidelijk te vinden.

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van het Oosteinde. Waar de zuidelijke bebouwing in de kern wordt begrensd door de wetering, is dat ter plaatse van het deelgebied niet het geval. De bebouwing beperkt zich hier door een dwarssloot, tot circa 50 meter vanaf het Oosteinde. Daarachter is er sprake van een open landschap. De vergezichten naar het achtergelegen landschap zijn hier en daar vanaf het lint zichtbaar tussen de bebouwing door.

Het landschap achter de bebouwing en de wetering wordt gekenmerkt door het archetypisch polderlandschap. Het landschap kenmerkt zich door openheid, hier kan men nog ver van zich afkijken. Het heeft een sterk agrarische identiteit en het landschap wordt met name gevormd door de rechte verkaveling met daaraan parallel de watergangen en haaks daarop de weteringen.

Dit landschap is ontstaan door het eeuwenlang afsterven van beplanting, waardoor er een dikke veenlaag ontstond. Bij de ontginning van het gebied werd er een systeem ontwikkeld om het water af te laten voeren. Het systeem bestond (en bestaat) uit een stelsel van sloten, weteringen en veenrivierviertjes, waarbij het overvloedige water uiteindelijk op de rivier werd geloosd. Door inklinking van de

veenbodem en de hoger wordende waterstanden in de rivier werkte het systeem van natuurlijke afwatering niet meer. De mens zag zich genoodzaakt om het systeem te verbeteren door kades, dijken, boezemwateren, molens, sluizen en gemalen op te richten. Langzamerhand is zo het landschap ontstaan zoals we die nu kennen: lange rechte kavels met parallel daaraan de watergangen en haaks op de verkaveling de weteringen, waarbij het open veenlandschap wordt begrensd door dijken en kades.



Afbeelding 16: Kenmerken locatie t.o. Oosteinde 45 en landschap in de omgeving

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de lintbebouwing en de verkeerskundige bebouwde kom van Wijngaarden. Het plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (zie tevens paragraaf 3.1.3).

Klimaatadaptatie

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

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Het plan betreft een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt, maar er watercompensatie wordt gerealiseerd zodat (overvloedige) neerslag opgevangen kan worden. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het deelgebied is gelegen in het binnendijks gebied.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in het aanbrengen van water en groen. Door het water en de schaduwwerking van beplanting ontstaat er een verkoelend effect. Verder worden mogelijk in de nieuwe woningen apparaten toegevoegd die naast het opwekken van warmte ook kunnen verkoelen.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De initiatiefnemer is geïnformeerd over de functie van een regenton, waarmee regenwater dat valt op een dak van een gebouw, vastgehouden kan worden. Indien het aanwezige groen door droogte een gebrek aan water heeft, kan het opgevangen hemelwater vervolgens gebruikt worden om de bodem ter plaatse van het groen te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

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.

De structuurvisie zet in op het benadrukken van de combinatie van het stedelijk en het landelijk milieu om zo de diversiteit en aantrekkelijkheid van de regio te versterken. Het plan voorziet in het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van een woning van het buitengebied (landelijk milieu) naar de bebouwde kom (stedelijk milieu). Zodoende wordt zowel het landelijke als het stedelijke milieu versterkt en draagt het plan bij aan het behouden van het verschil tussen deze milieus.

3.3.2 Regionale woonvisie

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.

Wijngaarden is aangeduid als landelijk wonen. Kenmerkend voor het landelijk wonen is het buiten wonen, geen voorzieningen, veel ruimte en een zeer lage bebouwingsdichtheid. Veel privacy mogelijk, vaak veel gelijkgestemden, maar niet noodzakelijkerwijs. Soms nabij de snelweg gelegen, soms op grotere afstand. Ruimte voor de auto. OV vaak afwezig. Nauwelijks nieuwbouw, vooral grote

koopwoningen (waaronder boerderijen). Wijngaarden heeft een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal.

Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd. Het plan voorziet in een levensloopbestendige woning. De initiatiefnemers van dit plan zullen hun intrek nemen in deze woning. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige situatie waarbij de initiatiefnemers nog jaren op de locatie kunnen blijven wonen. Men maakt gebruik van een zogenaamd 'bouwrecht' uit de gemeente Molenlanden. Derhalve voorziet het plan niet in een toevoeging van een wooneenheid. Mede vanwege de kleinschaligheid van het plan is regionale afstemming niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

De gemeente ziet een grotere vraag naar verschillende woontypes en woonvormen. Waaronder een vraag naar kleinere woningen, unieke woonvormen, duurzame woningen en tijdelijke woonruimtes afhankelijk van de levensbehoefte van de inwoners. Dit mede als gevolg van het individualisme, zorgvraag, vergrijzing en gezinsverdunding. De gemeente wenst dan ook voldoende, betaalbare en (levensloop)geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen. Voor iedereen is er een passende woning, zoals voor statushouders, jongeren met belemmeringen om zelfstandig te wonen, personen met een woonzorgvraag (dreigende) dak- en thuislozen, ouderen en starters. Verwelkomen van vernieuwende woonvormen, zoals Knarrenhof, tiny houses en small houses.

Het plan voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning. De woning is daardoor voor alle doelgroepen passend. Wanneer de woning beschikbaar komt op de woningmarkt, dan kan de woning aangewend worden aan alle doelgroepen. Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Molenlanden 2030.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Daarnaast geldt voor Wijngaarden het volgende: De uitbreidingsopgave is beperkt. De toename valt te verwachten bij de jongste en oudste 1+2 persoonshuishoudens. Een levensloopgeschikt woonproduct, dat zowel aantrekkelijk is voor jong als oud past hier het meest bij de verwachte vraag. Het bestaande aanbod aan ruime grondgebonden koop is voldoende om in de vraag van gezinnen te voorzien. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 15 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Het plan betreft een particulier initiatief welke voorziet in de realisatie van een grondgebonden vrijstaande koopwoning. 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 woning' 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.

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.4.3 Parapluherziening Parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

De parkeerregeling in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

In oude bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel oude bestemmingsplannen waren bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning. Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

De regeling en begrippen die zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

4 Milieuaspecten

Het bestemmingsplan omvat de percelen tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden en Botersloot 50 te Noordeloos. Op het perceel Botersloot 50 vinden geen fysieke werkzaamheden plaats (uitsluitend een juridische wijziging). Het bouwvlak wordt verwijderd en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt toegevoegd op de kernzone van de regionale waterkering. Voor de verantwoording van de milieuaspecten is de locatie Botersloot 50, gezien het plan op deze locatie met name conserverend van karakter is, niet relevant. Het perceel Botersloot 50 is derhalve in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing gelaten.

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit 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 milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het plan voorziet in de verplaatsing van een bouwrecht van het buitengebied van Noordeloos naar de bebouwde kom van Wijngaarden, waarna een vrijstaande levensloopbestendige woning wordt gebouwd aan de locatie tegenover Oosteinde 45 in Wijngaarden.

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit 1 woning (maar voorziet per saldo niet in toevoeging van een wooneenheid binnen de gemeentegrenzen). Gezien de kleinschaligheid is er 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 maakt het mogelijk om een levensloopbestendige woning in Wijngaarden te bouwen. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Wijngaarden. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk weidevogelgebied. Deze gebieden zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 3,3 km, 1,1 km en 1,9 km. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de afstand tot de gebieden, zijn significante negatieve effecten op deze gebieden niet te verwachten.

Conclusie

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

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

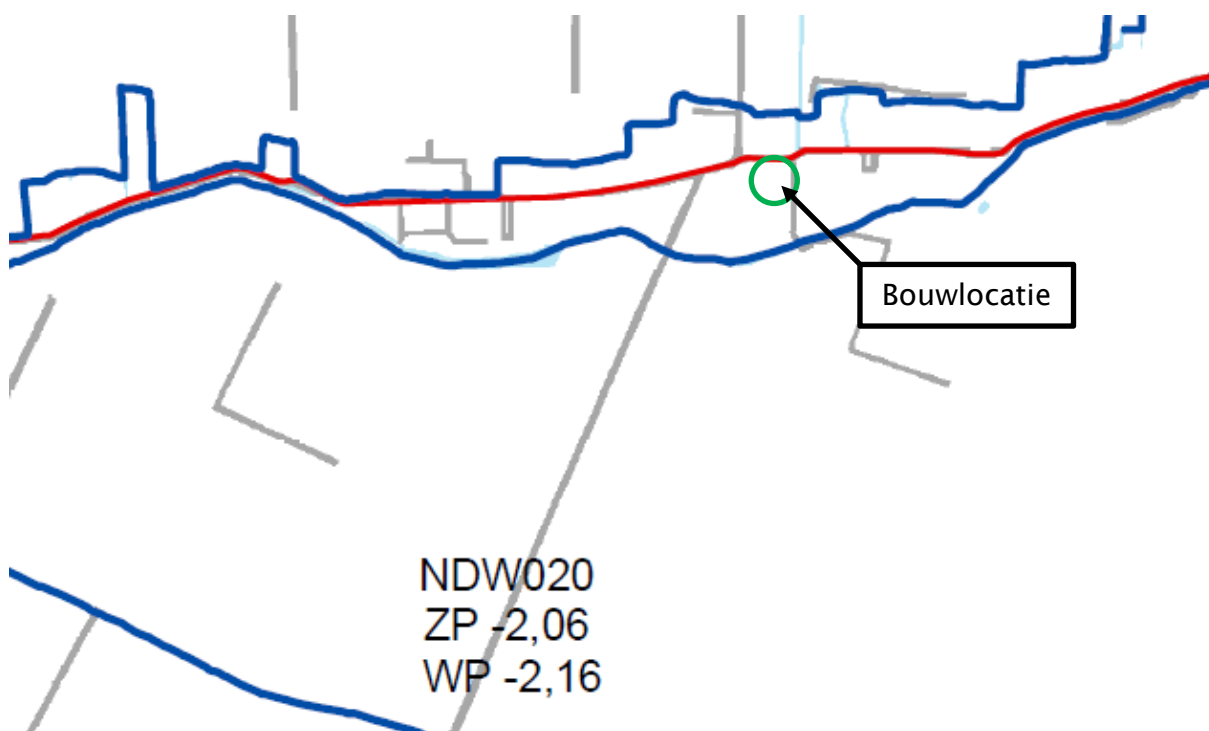
Verordening 'de Keur'

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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Peilgebied

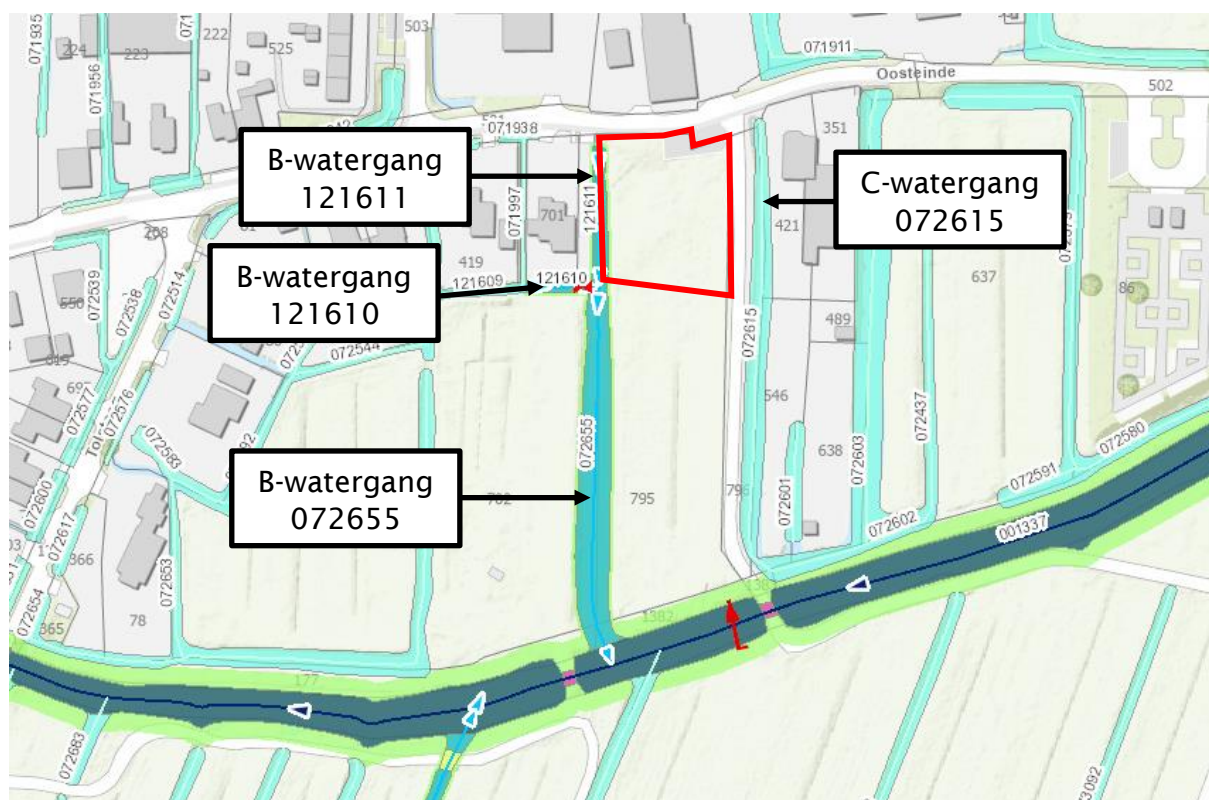
Het deelgebied is gelegen binnen het peilgebied NDW020. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,06 meter NAP en een winterpeil van -2,16 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.



Afbeelding 18: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn B- en C-watergangen gelegen. De nieuwe woning valt buiten de beschermingszone van de watergangen. Indien blijkt dat er toch werkzaamheden gaan plaatsvinden in de beschermingszone, dan dient – afhankelijk van de werkzaamheden – een melding gedaan te worden of een watervergunning bij het waterschap aangevraagd te worden.

De initiatiefnemers van het plan hebben de wens om achter hun woning een waterplas te graven. Dit zal in een later stadium nader worden uitgewerkt. Voor het graven van de waterplas is toestemming nodig van het waterschap Rivierenland. Wanneer wordt voldaan aan de criteria en voorwaarden van algemene regel WT 9, kan er worden volstaan met een melding. Indien dit niet het geval is, zal er een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Waterkering

De locatie t.o. Oosteinde 45 in Wijngaarden is niet gelegen nabij een waterkering. De locatie Botersloot 50 is gelegen aan een regionale waterkering. De kernzone wordt bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de beschermingszone met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. Hiermee is de regionale waterkering juridisch-planologisch beschermd tegen voor de waterkering onwenselijke ontwikkelingen.

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. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Op het perceel Botersloot 50 vinden geen fysieke werkzaamheden plaats (uitsluitend een juridische wijziging).

Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen in landelijk gebied dat ongeveer 70% van de kavel verhard word. Deze richtlijn past het waterschap toe voor kavels tot 750 m². Bij grotere kavels wordt maatwerk toegepast.

Het perceel tegenover Oosteinde 45 te Wijngaarden is 1.100 m² groot. Om te toekomstige verharding te berekenen, is uitgegaan van een verhardingspercentage van 70% voor de 'eerste' 750 m² en voor het overige deel van het perceel (350 m²) wordt uitgegaan van een verhardingspercentage van 25%. Daarmee is sprake van een verhardingstoename van 612,5 m².

Binnen het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². Indien de initiatiefnemer deze vrijstelling inzet, is er nog sprake van een toename van 112,5 m² aan verharding. In dat geval zal ($112,5 \times 0,0436 =$) 5,0 m³ aan water gerealiseerd moeten worden. Uitgaande van een peil van 0,2 meter, betekent dit een oppervlakte van 25,0 m² aan watercompensatie. Uiteindelijk beslist de afdeling vergunningen van het waterschap of gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling. Indien geen gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling of de initiatiefnemer wenst geen gebruik te maken van de vrijstelling, dan dient ($612,5 \times 0,0436 =$) 26,8 m³ aan water gerealiseerd moeten worden. Uitgaande van een peil van 0,2 meter, betekent dit een oppervlakte van 134,0 m² aan watercompensatie.

Op het achtererf van de nieuwe woning is voldoende ruimte voor het realiseren van het water. In dat geval wordt een waterplas gegraven dat in verbinding staat met het omliggende watersysteem. Omdat de waterplas dient als watercompensatie, zal de waterplas een B-status krijgen. De waterplas dient daarmee te voldoen aan de minimale afmetingen voor B-watergangen zoals in de Keur is aangegeven.

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.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

Hemelwaterafvoer

De initiatiefnemer is geïnformeerd over de nut en noodzaak van een regenton. Zodoende kan het hemelwater opgevangen, vastgehouden en gebruikt worden. Het hemelwater zal in ieder geval zoveel als mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. In de directe omgeving van het plangebied is daarnaast voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Afvalwaterafvoer

Vuil water wordt afgevoerd via de aanwezige vrijvervalriolering. In overleg met rioolbeheerder kan de woning aangesloten worden op dit riool. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Wegbeheer

De locatie Botersloot 50 wordt ontsloten middels een in- en uitrit op de Botersloot. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Voor de nieuwe woning aan het Oosteinde te Wijngaarden wordt een verharde inrit gerealiseerd. De locatie is gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Wijngaarden. De gemeente Molenlanden is ter plaatse de wegbeheerder.

De wegen rondom Wijngaarden (Westeinde, Oosteinde, Wijngaardsesteeg en Tolsteeg) zijn opgenomen als 15T-wegen. Dat wil zeggen dat deze wegen gesloten zijn voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over deze wegen te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenlanden.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

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 ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van het Oosteinde ten hoogste 29 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 41 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;

- Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat de woning alzijdig over geluidluwe gevels én een geluidluwe buitenruimte beschikt waarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

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

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 1: 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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 16002474):

- Een stikstofconcentratie van 16,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,0 µg PM₁₀/m³ met niet meer dan 6 overschrijdingsdagen per jaar;
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg PM_{2,5}/m³.

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Tevens wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

Milieucategorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een burgerwoning in Wijngaarden. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en instellingen als gevolg van het plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In de omgeving van de locatie in Wijngaarden komen agrarische bedrijfslocaties direct naast woonpercelen voor. Ook bedrijfsbestemmingen, maatschappelijke bestemmingen en cultuurbestemmingen komen direct naast woonbestemmingen voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd.

De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen normaliter gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De VNG-afstanden betreffen echter richtafstanden. Deze generieke afstanden zijn niet op elke situatie toepasbaar. Er kunnen bijzondere omstandigheden zijn waarom in het specifieke geval de richtafstanden niet representatief zijn. Onder bepaalde omstandigheden is het gerechtvaardigd om een kleinere richtafstand aan te houden. Dit is echter alleen toegestaan indien ondanks de afwijking alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat de nieuwe woning uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd kan worden. Eventuele vergunningsvrije delen van het milieugevoelig object kunnen uitsluitend in het achtererf plaatsvinden.

In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn de volgende relevante bedrijven gelegen.

Tabel 3: Omliggende bedrijven					
#	Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
1	Oosteinde 47a	Agrarisch bouwvlak (geen agrarisch bedrijf meer)*	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
2	Dorpsstraat 13	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter**	250 meter
3	Dorpsstraat 3	Goederenwegvervoer	3.1	30 meter	117 meter
4	Oosteinde 45	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter**	50,4 meter***
5	Oosteinde 42	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter**	68 meter
6	Oosteinde 43	Kinderdagverblijf	2	10 meter	42 meter
7	Oosteinde ong.	Begraafplaats	1	0 meter	120 meter
8	Oosteinde ong.	Speeltuin	2****	10 meter	165 meter

* Ter plaatse van de locatie Oosteinde 47a wordt geen bedrijfsmatig agrarisch gebruik gepleegd. Door de geringe oppervlakte van het bouwvlak en het perceel is het uitoefenen van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk.

** De gemeenteraad van de gemeente Molenlanden heeft de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van deze Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object mag worden verlaagd naar 50 meter.

*** Voor een agrarisch bedrijf is 'geur' de bepalende factor. Wat betreft de geuruitstraling van een agrarisch veeteeltbedrijf zijn de stal, gierkelder, mestsilos, kuilplaten en gelijksoortige voorzieningen de maatgevende geurfactoren. Deze activiteiten dienen conform het vigerende bestemmingsplan binnen het bouwvlak plaats te vinden. In het voorste deel van het bouwvlak op het perceel Oosteinde 45 is de boerderij/bedrijfswoning gesitueerd. Rondom de boerderij is het erf ingericht als tuin. De afstand van de nieuwe woning tot de dichtstbijzijnde geurfactor, de melkveestal, bedraagt 50,4 meter (zie afbeelding 20). Het voorerf van het perceel

heeft de bestemming 'Agrarisch', maar is en zal in de toekomst niet als zodanig worden gebruikt (mede vanwege het ontbreken van een bouwvlak). Derhalve is het in dit geval aanvaardbaar om te meten van de voorgevel van de nieuwe woning tot de melkveestal. Gezien de afstand tussen de voorgevel van de nieuwe woning en de melkveestal > 50 meter bedraagt, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf niet in de activiteiten wordt beperkt als gevolg van dit bouwplan.

**** Een speeltuin is niet opgenomen in de VNG Handreiking. Omdat het voorstelbaar is dat er ook enige mate van hinder kan ontstaan als gevolg van spelende kinderen, is aangesloten bij de categorie 'kinderboerderijen'.



Afbeelding 19: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied



Afbeelding 20: Nieuwe woning t.o.v. agrarisch bedrijf Oosteinde 45a Wijngaarden

Op basis van bovenstaand kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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:

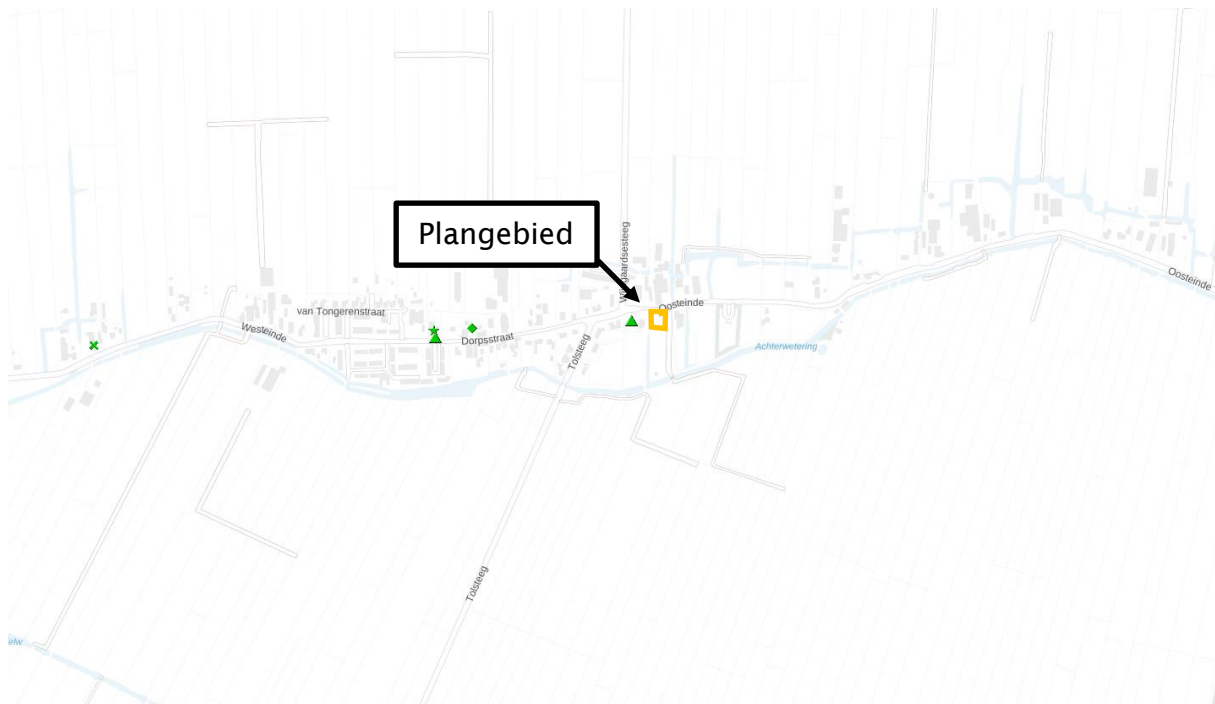
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

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 men 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 bevinden (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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart

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 via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand de werkzaamheden zal een Klic-melding worden gedaan.

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Het plan voorziet in het realiseren van een woning, de aanplant van groen en realisatie van water. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusies van het onderzoek luiden:

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

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De realisatie van een woning en de aanleg van een waterberging aan de Oosteinde ong. te Wijngaarden is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van

algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreepad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Zie voor meer instructies bijlage 2.
- De werkzaamheden 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.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde woongebruik is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

De bodem ter plaatse bestaat uit siltige en humeuze klei, overgaand in veen tussen 0.5 en 1.5 m-mv. In enkele boringen is wat puin aangetroffen, tot een diepte van maximaal 0.5 m-mv. Het bestaat uit onverdacht, steenachtig materiaal zoals baksteen. Het gehalte is als licht of sporen van gekwalificeerd. Het puin, de halfverharding aan de kant van de weg bestaat voor 100% uit bodemvreemd materiaal en is geen onderdeel van de bodem. Deze strook wordt ook niet betrokken bij de ontwikkeling van het perceel. Er is nergens asbestverdacht materiaal waargenomen.

Grond

In de boven- en ondergrond van de te ontwikkelen locatie aan de Oosteinde zijn metalen en PAK licht verhoogd. De gehalten liggen onder het wonen-criterium. De grond tot 1.0 m-mv is op basis van de stoffen uit het NEN 5740-pakket indicatief wonen-kwaliteit. Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één meetbaar verhoogd in de humeuze grond tot 0.3 m-mv.

Van de PFAS-componenten is de som PFOA verhoogd in de bovengrond. Het gehalte ligt met 33 µg ruim boven het industrie-criterium van 1.9 µg/kg ds. Dit soort gehalten worden vaker aangetroffen in Wijngaarden en omgeving. De verontreiniging met PFOA beperkt zich niet tot het perceel zelf, maar zal in de hele omgeving aangetroffen kunnen worden. Bron van de verontreiniging met PFOA is de DuPontfabriek, Chemour BV, in Dordrecht.

Grondwater

Het grondwater stond eind mei op 0.8 m-mv. In het grondwater is barium als enige licht verhoogd. Dat is landelijk het geval.

Asbest

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in of op de bodem van het te ontwikkelen terrein.

Conclusie, aanbevelingen

De bodemkwaliteit van het te ontwikkelen terrein aan de Oosteinde past wat de stoffen uit het NEN 5740-pakket betreft binnen de bodemkwaliteitskaart voor Wijngaarden.

Het hoge PFOA-gehalte in de bovengrond heeft geen consequenties voor de nieuwbouw en vergunning daarvoor, maar wel voor de eventuele afvoer van bovengrond. Er zijn tegenwoordig wat meer mogelijkheden voor reiniging van deze grond, maar relatief kostbaar is het nog steeds. Hergebruik van bovengrond op locatie zelf is een alternatief voor afvoer.

Conclusie

Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-5740 richtlijnen uitgevoerd. Het asbestonderzoek is niet conform de NEN-5707 richtlijnen uitgevoerd. De locatie is op basis van het vooronderzoek onverdacht op het aantreffen van asbest. Ter verificatie is er een indicatief onderzoek naar asbest uitgevoerd. Hierbij is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging..

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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. De Erfgoedwet maakt 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 van de gemeente Molenlanden is te zien dat de locatie t.o. Oosteinde 45 is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Middelmattige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze, heel klein deel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



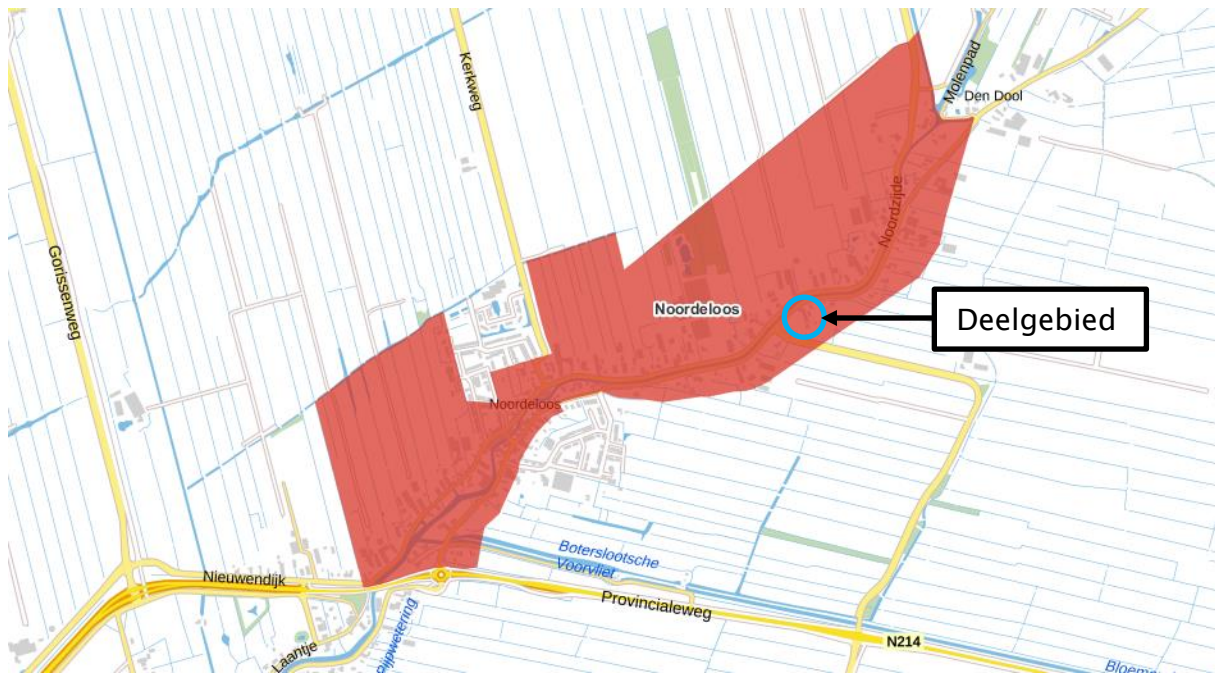
Afbeelding 22: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan op de locatie t.o. Oosteinde 45 Wijngaarden voorziet niet in bodemingrepen groter dan 250 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

Cultuurhistorie/beschermd dorpsgezicht

Het perceel Botersloot 50 ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Beschermd dorpsgezicht is een kwalificatie van een gebouw of een groep gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang. In het beschermde dorpsgezicht van Noordeloos staan enkele historische boerderijen uit de 17^e en 18^e eeuw. Wanneer deze gebouwen aangemerkt zijn als 'beschermd dorpsgezicht' mogen deze niet worden afgebroken of worden gewijzigd zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Ook gebouwen die niet worden aangemerkt als monument kunnen hieronder vallen. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historisch karakter van een dorp. Het beschermd dorpsgezicht is als zodanig aangewezen ingevolge de toepassing van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 (thans vervangen door de Erfgoedwet), en daarmee een rijksmonument.

Op de locatie Botersloot 50 te Noordeloos vinden geen fysieke ingrepen plaats. Het plan voorziet op de locatie in Noordeloos slechts in het verwijderen van een bouwvlak (juridische wijziging). Daarmee wordt het cultuurhistorisch karakter van het beschermd dorpsgezicht niet aangetast. Ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 23: Uitsnede kaart Beschermde Stads- en Dorpsgezichten

De locatie t.o. Oosteinde 45 te Wijngaarden maakt onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing. De nieuwe woning sluit qua situering en architectuur aan bij het dorpse karakter van het lint. Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de archeologische dubbelbestemmingen en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen uit het moederplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Wijngaarden, t.o. Oosteinde 45’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Wijngaarden, t.o. Oosteinde 45’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Wijngaarden, t.o. Oosteinde 45’ is aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Dorpskernen’, ‘Botersloot 50 Noordeloos’, ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ en ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Het voorerf van de nieuwe woning tegenover Oosteinde 45 Wijngaarden wordt in het verlengde van de voortuinen van de aangrenzende woonpercelen bestemd als ‘Tuin’. Binnen deze bestemming zijn tuinen bij de woning toegestaan, alsmede bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

Agrarisch

Ter bescherming van het landschappelijk doorzicht over het oostelijk deel van het perceel aan het Oosteinde te Wijngaarden blijft de strook aan de oostzijde van het perceel bestemd als ‘Agrarisch’.

Wonen

De woonbestemming ter plaatse van het perceel Botersloot 50 blijft ongewijzigd. De regels van de bestemming ‘Wonen’ worden herschreven, omdat er een omissie in het vigerend bestemmingsplan staat.

Wonen – 1

Voor het nieuwe woonperceel met woning in Wijngaarden wordt een separate woonbestemming opgenomen, omdat in het onderliggende bestemmingsplan

andere regels zijn opgesteld voor de bestemming 'Wonen' dan de locatie Botersloot 50 Noordeloos.

Waarde – Archeologie 1 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Deze dubbelbestemmingen worden toegevoegd aan de locatie in Noordeloos. Daarmee wordt aangesloten bij het onderliggende bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie – 2 en – 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Deze dubbelbestemmingen worden toegevoegd aan de locatie in Wijngaarden. Daarmee wordt aangesloten bij het onderliggende bestemmingsplan.

Waarde – Cultuurhistorie

Ter bescherming van en het behoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de locatie Botersloot 50 is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' overgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering (de Botersloot) is ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'bijgebouw';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hulp-/nevenfunctie inseminatie toegestaan';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4'.