



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Goudriaan, Zuidzijde 125’



Toelichting

Bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'

Datum

13 november 2024

Versie

3.0

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Belang	6
1.4	Planologisch kader.....	7
1.5	Maatschappelijk resultaat	10
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
1.7	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	15
1.8	Communicatie	15
1.9	Realisatie.....	15
1.10	Leeswijzer.....	15
2	Planbeschrijving.....	16
2.1	Bestaande situatie.....	16
2.2	Nieuwe situatie	18
3	Verantwoording beleidskader	41
3.1	Rijksbeleid	41
3.2	Provinciaal beleid	43
3.3	Regionaal beleid	53
3.4	Gemeentelijk beleid	55
4	Verantwoording sectorale aspecten	59
4.1	Milieueffectrapportage.....	59
4.2	Waterparagraaf	62
4.3	Geluid.....	69
4.4	Luchtkwaliteit	72
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	74
4.6	Externe veiligheid	81
4.7	Kabels en leidingen.....	84
4.8	Ecologie.....	85
4.9	Bodem	89
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	91
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	97
5	Juridische planbeschrijving.....	99
5.1	Inleiding	99
5.2	Systematiek van de regels.....	99
5.3	Bestemmingen.....	99

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai	Kraaij Akoestisch Adviesbureau	BP.2223.R01	15-04-2024
2	Oriënterend onderzoek flora en fauna	Blom Ecologie	BE/2018/663/r	15-02-2019
3	Notitie grote modderkruiper	Blom Ecologie	BE/2018/663/n	08-08-2019
4	Verkennd (water)bodemonderzoek en verkennd asbest-in-grondonderzoek	BK Ingenieurs	183317	21-11-2018
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5992	12-06-2023
6	Stikstofdepositie-berekening	Van den Heuvel Milieuadvies	21210	20-11-2023
7	Stappen Molenwaards Kookboek	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer	21210	22-02-2023
8	Rijcurves (verkeerssimulatie)	Adcim	20230327	30-10-2023 (revisie 03-06-2024)
9	Ontwerp kruispunt	Adcim	20230327	10-10-2023 (revisie 03-06-2024)
10	Nota van zienswijzen	Gemeente Molenlanden	Bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'	08-07-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Zuidzijde 125 te Goudriaan betreft een braakliggend terrein waar voorheen een garagebedrijf was gevestigd. In eerste instantie was een aannemer voornemens om uitsluitend woningbouw te ontwikkelen op deze locatie. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure opgestart, maar vanwege onder andere de reacties vanuit de omgeving op het bestemmingsplan is het plan gestaakt. Drie lokale ondernemers zien echter meerwaarde om het perceel op een andere manier te ontwikkelen en in overleg te gaan met de omgeving. Het nieuwe plan bestaat uit een boerderijvolume met woningen op het voorste gedeelte met enkele schuurwoningen met een berging om de boerderij. Achterop het perceel worden een bedrijfsloods ten behoeve van een elektrotechnisch installatiebedrijf en een zorgrecreatiewoning gerealiseerd voor woongroepen of gezinnen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

Het plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met Waarden'. Binnen deze bestemmingen zijn burgerwoningen en een zorgrecreatiewoning niet toegestaan.

Het plan is voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft op 17 mei 2022 aangegeven in principe, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan het plan middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de dorpskern Goudriaan en maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Goudriaan, sectie D, nummers 81 en 552. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg Zuidzijde. Watergangen zorgen voor de oostelijke en westelijke begrenzing. De wetering zorgt voor de zuidelijke begrenzing.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

Wijziging bedrijfsperceel

Het perceel is op dit moment voorzien van een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid om 1.625 m² aan bedrijfsgebouwen te bouwen. Met het plan krijgt het perceel een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw, een zorgrecreatiewoning en een bedrijfsgebouw van maximaal 850 m² voor een klein lokaal bedrijf (elektrotechnisch installatiebedrijf).

Inspelen op woningbehoefte Goudriaan

In het dorp Goudriaan is er sprake van een concrete woningbehoefte. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte wordt een gedifferentieerd aanbod aan woningen gerealiseerd. Het plan richt zich op een brede doelgroep. Het plan is zeer aantrekkelijk voor starters die op deze wijze in Goudriaan kunnen blijven wonen. Het project is tevens aantrekkelijk voor mensen die vanuit hun eerste woning of huurwoning een stap willen maken in hun wooncarrière. Hierdoor komen weer huurwoningen en goedkope koopwoningen beschikbaar voor starters.

Het plan sluit tevens aan op hetgeen in de gemeentelijke woonvisie is opgenomen. In Goudriaan is vooral behoefte aan betaalbare woningen, deels gericht op starters en senioren die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning in het eigen dorp. Het plan voorziet in het realiseren van betaalbare woningen in het nieuwe boerderijvolume. Hierin worden onder andere starterswoningen en seniorenwoningen gerealiseerd.

Zorgrecreatiewoning

De zorgrecreatiewoning wordt specifiek beschikbaar gesteld voor woongroepen of gezinnen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Daarmee wordt bijgedragen aan het aanbod van recreatie voor een kwetsbare doelgroep, zodat zij ook de mogelijkheid krijgen om te genieten van hetgeen Molenlanden te bieden heeft op het gebied van recreatie en er ontstaat zo meer aandacht voor deze doelgroep. Daarnaast is het de wens van de gemeente om een sterke vrijetijdseconomie te realiseren. Met het toevoegen van een zorgrecreatiewoning aan het recreatieaanbod wordt hieraan bijgedragen (aspect recreatie & toerisme).

1.4 Planologisch kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

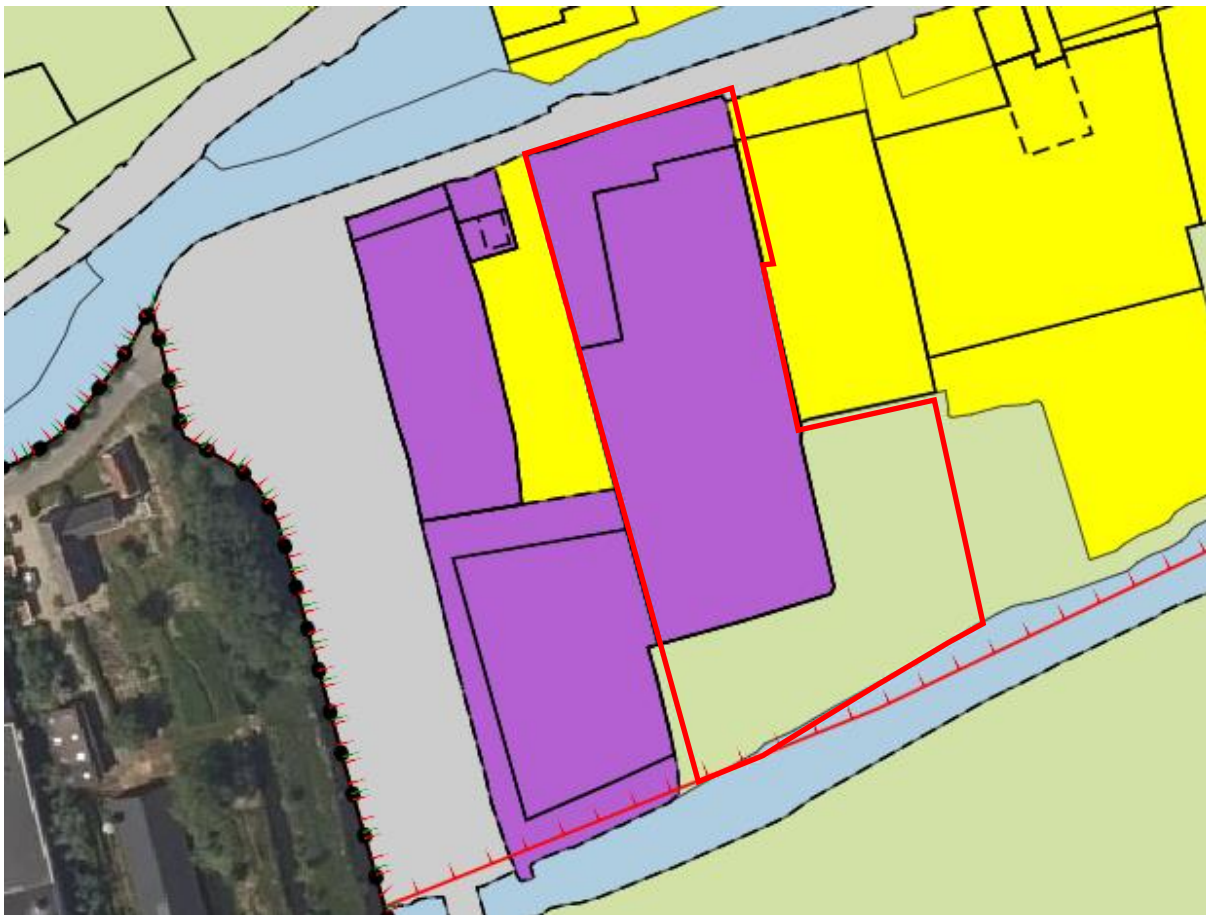
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf.

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied dorpslint';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 5 m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 4'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard de derde herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 2' zijn opgenomen;
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone' is gewijzigd naar 'wetgevingszone':
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied';
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluperziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Er zijn geen aanpassingen in de verbeelding ter plaatse van het plangebied doorgevoerd.

Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was 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.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet 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.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Met het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om 12 woningen, een bedrijfsgebouw van maximaal 850 m², een zorgrecreatiewoning met bijbehorende infrastructuur en groen te realiseren.

1.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorig plan / voorontwerpbestemmingsplan

Op dezelfde locatie is in 2019 een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ging om een plan dat voorzag in de realisatie van 17 woningen. Dit voorontwerpbestemmingsplan lag vanaf 12 april 2019 zes weken ter inzage (Gemeentebld 2019, nr. 88016). Middels diverse inspraakreacties hebben de omwonenden aangegeven het niet eens te zijn met het plan.

De voormalig eigenaar van de gronden heeft hierna het plangebied verkocht aan de huidige initiatiefnemers.

Participatie

De initiatiefnemers hebben een nieuw plan gemaakt en op 25 oktober 2021 hebben zij een inloopavond georganiseerd in 'De Multistee' in Goudriaan.

Het plan werd door de aanwezigen positief ontvangen, maar er waren wel enkele bezorgdheden. Omwonenden zijn erg bang voor een eventuele tweede fase waarbij het plan wordt uitgebreid in oostelijke richting. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat dit zeker niet gaat plaatsvinden.

Verder is er gevraagd hoe wordt omgegaan met de omliggende (monumentale) bebouwing ten aanzien van bijvoorbeeld het heiwerk. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat hier op dit moment nog geen onderzoek naar is gedaan en dat dit te zijner tijd wel zal worden onderzocht en gecommuniceerd zal worden naar de omwonenden.

Een omwonende maakte zich zorgen over het volume van de bedrijfsloods. Tijdens de inloopavond is een afspraak gemaakt om gezamenlijk de positie en de afmeting van de bedrijfsloods te bepalen. Naar aanleiding hiervan is het ruimtelijk plan iets aangepast. De zorgen van de omwonende zijn hiermee weggenomen.

Verder gaf een andere omwonende aan veel waarde te hechten aan hun uitzicht op de polder. In het plan is hier rekening mee gehouden door de zorgrecreatiewoning smal in volume uit te voeren om zodoende een zo breed mogelijk doorzicht te behouden aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast heeft de omwonende bij voorkeur geen woning naast hun perceel, maar liever een toegangsweg. Toegelicht is dat deze ontwerpkeuze samenhangt met de positie van de toegangsweg die nu een centrale ader door het plangebied is. De wens van de omwonende is daarom ook niet ingewilligd. Tenslotte gaf de omwonende aan een recht van overpad te hebben over het plangebied. Dit recht van overpad wordt gerespecteerd, waardoor de omwonende het recht van overpad blijft houden.

Na de inloopavond van 25 oktober 2021 is er begonnen met het opstellen van het concept bestemmingsplan. Omdat de inloopavond inmiddels 2 jaar geleden heeft plaatsgevonden, hebben de initiatiefnemers wederom een inloopavond georganiseerd op maandag 3 juli 2023.

Omwonenden zijn positief over het plan en tevreden over de indeling van het perceel. Ze willen graag weten wanneer er gestart wordt met de werkzaamheden. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij de omgevingsvergunningen gaan aanvragen nadat de gemeente het bestemmingsplan heeft vastgesteld. De initiatiefnemers verwachten dat het bestemmingsplan snel ter inzage zal gaan, nadat enkele vragen vanuit de gemeente zijn beantwoord.

Een omwonende vroeg of alle gebouwen worden ontworpen door dezelfde architect, zodat er samenhang tussen de gebouwen ontstaat. Initiatiefnemers geven aan dat elke initiatiefnemer een eigen architect kiest, maar dat qua uitstraling wordt aangesloten bij hetgeen in het bestemmingsplan staat (een landelijke uitstraling, zie bijvoorbeeld §2.2.3 van deze toelichting). Hierdoor zal er samenhang tussen de gebouwen ontstaan.

Een andere omwonende heeft bedenkingen over de ligging van de ontsluiting en had deze liever aan de oostkant van het plangebied gezien. De initiatiefnemers hebben aangegeven te hebben gekozen voor een centrale ligging van de ontsluiting om zo alle woningen te kunnen ontsluiten. Ook heeft omwonenden vragen over een recht van overpad, waarbij de initiatiefnemers hebben aangegeven dat het recht van overpad uiteraard gerespecteerd zal blijven. Als laatste geeft de omwonende aan dat hij geen waardevermindering wil van zijn woning als gevolg van het plan en zal daarom eventuele planschade laten onderzoeken. Onderling is afgesproken om een vervolgspraak in te plannen met deze omwonenden, welke heeft plaatsgevonden op 13 juli 2023 zijnde een koffiegesprek bij de omwonenden thuis.

Tijdens dit gesprek is gesproken over de ligging van de ontsluitingsweg. Dit is de enige logische manier om alle woningen te kunnen ontsluiten. Na wat 'gepuzzel' komt de omwonende tot dezelfde conclusie. Ook is er gesproken over de positie van

de zorgrecreatiewoning. Omwonende wil deze zo ver mogelijk richting het westen door het bedrijfsterrein te versmallen. Aangegeven is dat het bedrijfsterrein niet smaller gemaakt kan worden voor het manoeuvreren van bedrijfsauto's ten behoeve van het laden en lossen. Verder hebben de omwonenden aangegeven liever geen begroeiing of bouwwerken hoger dan 1 meter hebben ten oosten van de zorgrecreatiewoning. De initiatiefnemers gaan hier rekening mee houden. Ook zal naar aanleiding van de vraag van omwonenden de oostgevel van de zorgrecreatiewoning binnenkort met paaltjes worden uitgezet in het veld.

Resumerend kan gesteld worden dat omwonden vooral positief zijn over het plan, maar dat één omwonende zijn bedenkingen heeft. Van de inloopavonden zijn door de initiatiefnemers participatieverslagen gemaakt, welke door de initiatiefnemers zijn toegezonden aan de gemeente ter informatie. Omdat in de verslagen privégegevens vermeld staan, maken de verslagen geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Algemene wet bestuursrecht

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

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 wordt het plan opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken (zie Gemeentebld 2023, 549780).

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd:

Toelichting

- §2.2.4

Tekstueel uitgebreid, waarin het beheer en onderhoud van het kruispunt en de ontsluitingsweg wordt verduidelijkt. Tevens is benoemd dat ook het bedrijf wordt ontsloten via de weg Zuidzijde. Afbeelding 25 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is vervangen door het nieuwe ontwerp van het kruispunt. De afbeeldingen in de toelichting waarop de parkeersituatie in het planontwerp te zien zijn, zijn vervangen. Daarnaast is de parkeerberekening en de bijbehorende uitleg hierop aangepast. Tevens wordt

ingegaan op de verkeersafwikkeling op De Heuvel.

- §4.2

De beschrijving van het waterschapsbeleid is gewijzigd en is de tekst over de riolering aangevuld, zodat ook het bedrijf is benoemd. Afbeelding 32 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en het actuele zomer- en winterpeil zijn tevens aangepast.

Regels

- Artikel 3.1

Het volgende lid is toegevoegd: *“ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - halfverhard parkeren' tevens parkeervoorzieningen die gerealiseerd zijn middels halfverharding (zoals graskeien en/of grasbetontegels);”*

- Artikel 9.4.3 lid c

Het lid is gewijzigd naar: *“het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van het geluidscherm te wijzigen of het volledig achterwegen laten van het geluidscherm, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan;”*

- Artikel 9.4.5 lid a

In sub 1 en 2 is het woord “verdieping” vervangen door “eerste verdieping”. Sub 4 is gewijzigd naar: *“een dove gevel op de tweede verdieping ter plaatse van toetspunt T_05, zoals vervat in bijlage 2 bij de regels;”*

- Artikel 9.4.5 lid b

Het lid is gewijzigd naar: *“het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van de dove gevels te wijzigen of het volledig achterwegen laten van dove gevels, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan;”*

- Artikel 9.4.6 lid b

Het lid is gewijzigd naar: *“het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van het tuinscherm te wijzigen of het volledig achterwegen laten van het tuinscherm, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve*

bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan;”

- Artikel 9.4.7 lid b

Het lid is gewijzigd naar: *“het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van het balkonscherm te wijzigen of het volledig achterwegen laten van het balkonscherm, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan.”*

Verbeelding

In de verbeelding is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – parkeren’ ook de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – halfverhard parkeren’ toegevoegd.

Bijlage bij de toelichting

- Het ontwerp van het kruispunt is toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- De tekening met de rijcurves is toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- Het akoestisch onderzoeksrapport is aangepast.

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Er zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een opsomming:

Toelichting

- Tekstuele aanpassingen en verbeteringen, alsmede toevoeging van kaarten;
- In de toelichting is tekstueel verduidelijkt dat er naast een elektrotechnisch bedrijf ook overige bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan, met dien verstande dat er plaats is voor maximaal 1 bedrijf.
- De parkeerbalans in §2.2.4 is herzien.

Regels

- Het begrip ‘geluidscherm’ is toegevoegd als lid 1.28;
- Artikel 3.2.4 is toegevoegd, waarin is geregeld dat binnen de bestemming maximaal 1 bedrijf is toegestaan.

Verbeelding

- De aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – halfverhard parkeren’ is tevens op de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – parkeren’ opgenomen;
- Vanwege het wijzigen van de positie van de ontsluitingsweg in het plangebied, zijn enkele enkelbestemmingen en bijbehorende aanduidingen iets verschoven.

De doorgevoerde wijzigingen zijn ondergeschikt van aard, de wijzigingen hebben niet geleid tot een wezenlijk ander plan. Het bestemmingsplan kan daardoor worden doorgezet.

1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

Aanvullende bodemonderzoeken en (eventuele) bodemsaneringen, zodat de bodemkwaliteit voor de beoogde functies geschikt wordt gemaakt, vinden plaats na de bestemmingsplanwijziging. De kosten hiervoor komen voor rekening van de initiatiefnemers.

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen voor de plannen kunnen dan worden aangevraagd.

1.10 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Goudriaan in de 13e en 14e eeuw als lintbebouwing ontstaan langs natuurlijke waterloop de Goudriaan. Vanaf de stroomruggen langs de Goudriaan werden haaks op deze stroomruggen sloten gegraven. Ook ging men over tot de aanleg van min of meer parallel aan de riviertjes gelegen voor- en achter weteringen en kaden. Deze kaden dienden onder meer om wateroverlast vanuit het achterliggende nog onontgonnen veengebied te voorkomen. De gronden die het dichtstbij de woningen lagen werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw en hennepteelt, de daarachter gelegen gronden werden gebruikt als weiland en hooiland.

Het dorp Goudriaan kenmerkt zich oorspronkelijk door een eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug of de kerk. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de Tweede Wereldoorlog een grote groei heeft gekend. Na de Tweede Wereldoorlog heeft er aan beide zijde van de Goudriaan uitbreiding van het dorp plaatsgevonden.

Het plangebied is gelegen in de historische lintbebouwing van het dorp Goudriaan. De lintbebouwing langs de Zuidzijde kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes met daartussen landschappelijke doorzichten. Ten noorden en ten zuiden van de cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door de langgerekte slagenverkaveling omringd door watergangen en weteringen.

2.1.2 Huidig gebruik

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Zuidzijde te Goudriaan, even oostelijk van de kruising met De Heuvel. Het plangebied was voorheen grotendeels in gebruik door een garagebedrijf. De opstallen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en waren vervallen. Inmiddels zijn alle gebouwen op het perceel gesloopt, waaronder de voormalige woonboerderij met bedrijfswoningen. Het terrein is nu braakliggend.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 5: Luchtfoto situatie in 2009 met de woonboerderij

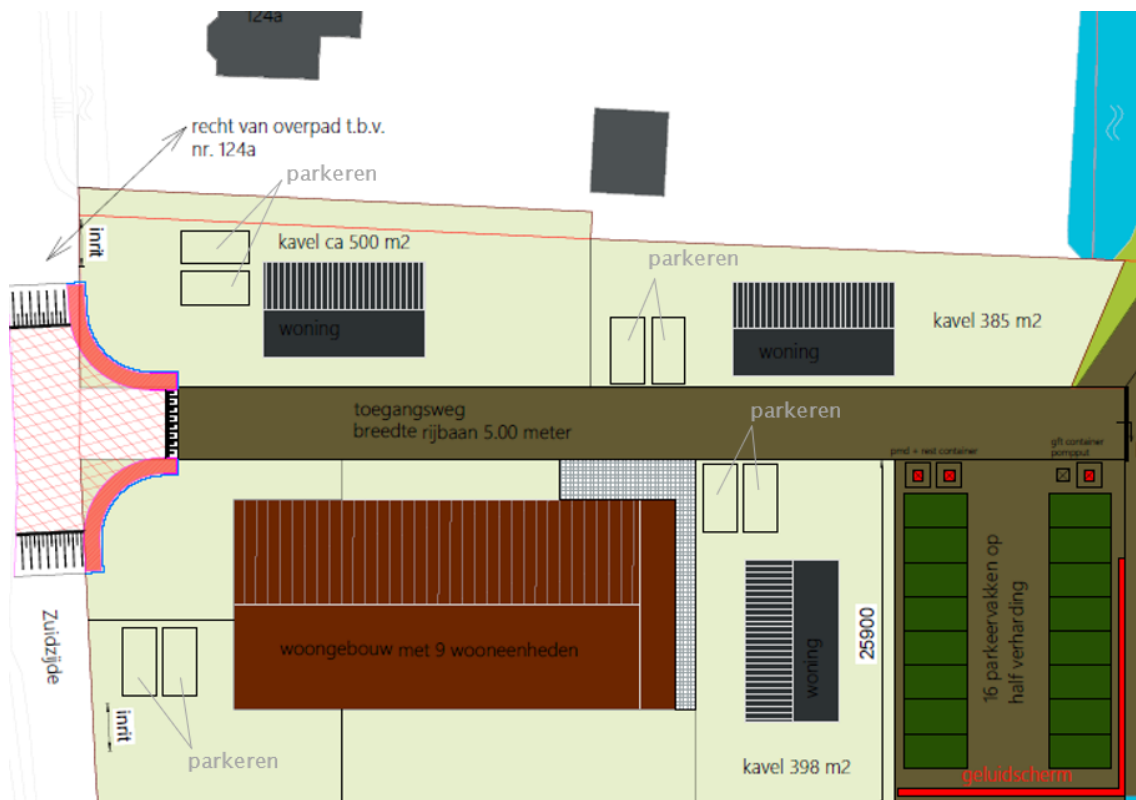
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het perceel Zuidzijde 125 te Goudriaan betreft een braakliggend terrein waar voorheen een garagebedrijf was gevestigd. Drie lokale ondernemers zien meerwaarde om het perceel te ontwikkelen en hebben het perceel overgenomen. De ontwikkeling voorziet in woningen, een bedrijfsloods en een zorgrecreatiewoning.

Woningen

Het plan voorziet in het bouwen van 12 burgerwoningen. Op het voorste deel van het perceel wordt een boerderijvolume gebouwd waarin 2 gezinswoningen, 3 seniorenwoningen en 4 starterswoningen worden gerealiseerd. Tevens wordt in de woonboerderij een gezamenlijke berging gebouwd. Het boerderijvolume wordt op ongeveer dezelfde plek gebouwd als de oorspronkelijke woonboerderij. Rondom de boerderij worden drie vrijstaande schuurwoningen gerealiseerd. Het boerderijvolume wordt voorzien van bakstenen gevels en een zadeldak, haaks gericht op de Zuidzijde. Het dak wordt voorzien van dakpannen of riet. Er worden dus landelijke materialen gebruikt en de kleuren van de materialen zullen terughoudend en in harmonie met het landschap zijn, aansluitend bij de landelijke architectuur in de omgeving. De woonboerderij zal zodoende de identiteitsbepaler zijn van de locatie. De schuurwoningen worden qua architectuur ondergeschikt aan de boerderij gerealiseerd, bijvoorbeeld door gebruik te maken van gepotdekselde gevels en door de schuurwoningen lager uit te voeren dan de woonboerderij. Hiermee wordt het boerderijvolume als het belangrijkste object aangemerkt en ontstaat er zo een boerenerfensemble, hetgeen zo karakteristiek is voor cultuurhistorische linten als de Zuidzijde.



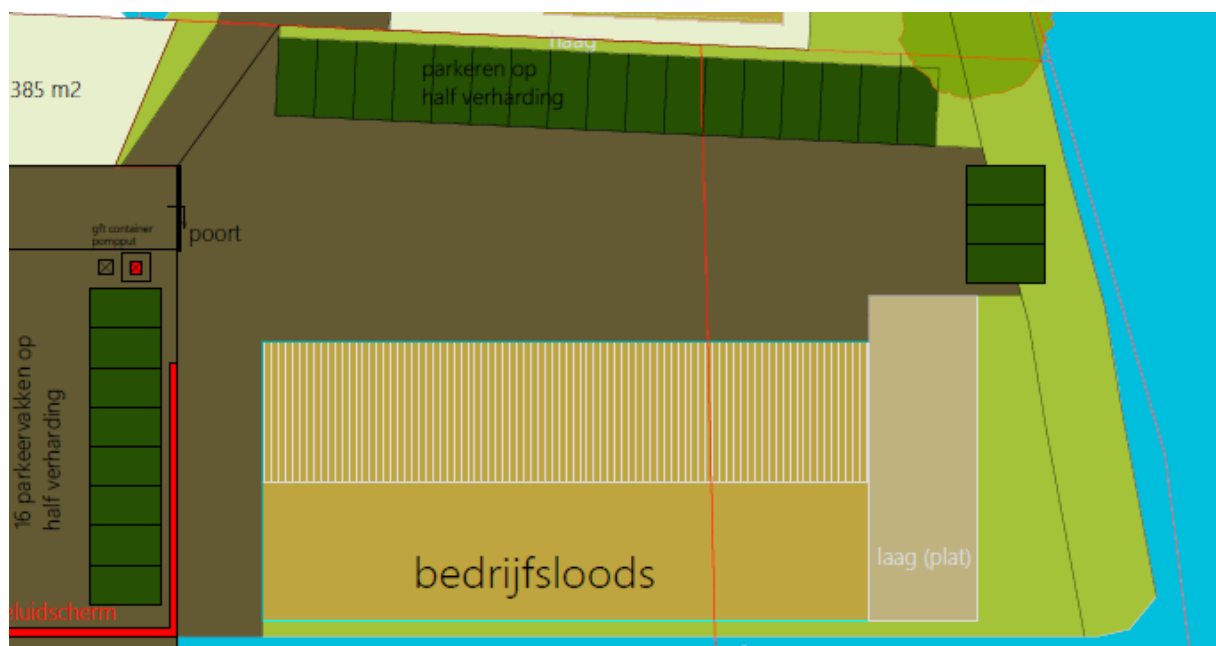
Afbeelding 6: Schets woningen op het voorste deel van plangebied

Alternatief: woonboerderij met inpandige berging i.p.v. 1 seniorenwoning

De ontwikkelaar is eventueel voornemens om 1 seniorenwoning minder in de woonboerderij te realiseren. De voornaamste reden voor deze keuze is dat de boerderij bouwtechnisch beter vormgegeven kan worden. De (draag)muren van de wooneenheden kunnen namelijk in dat geval beter op elkaar aansluiten, omdat er met een even aantal woningen gebouwd wordt in het achterhuis (namelijk 2 seniorenwoningen op de begane grond en 4 starterswoningen op de verdieping). Indien wordt er gekozen om een woning minder te realiseren, kan dit 'onbenutte bouwrecht' niet elders geëffectueerd worden.

Bedrijfsgebouw

Eén van de drie ondernemers heeft zelf een elektrotechnisch installatiebedrijf. Het bedrijf bestaat uit circa 20 personen, deels kantoorpersoneel, deels monteurs (in het veld). Met het plan wordt een bedrijfsgebouw gecreëerd voor dit bedrijf, waarin het elektrotechnisch installatiebedrijf zich zal gaan vestigen. Het bedrijfsgebouw wordt op enige afstand achter de woonboerderij gerealiseerd, maar voor de wetering. Het gebouw krijgt een vloeroppervlak van maximaal 850 m² en wordt voorzien van een kapvorm welke passend is bij de schaal en aard van de omgeving. Na overleg met de omwonenden zal het zuidelijke deel van het bedrijfsgebouw laag uitgevoerd worden (één bouwlaag en plat dak). Het bedrijf wordt niet voorzien van een bedrijfswoning.



Afbeelding 7: Schets bedrijfsgebouw

In de regels is opgenomen dat binnen de bedrijfsbestemming maximaal 1 bedrijf uit ten hoogste milieucategorie 2 is toegestaan en tevens een elektrotechnisch installatiebedrijf.

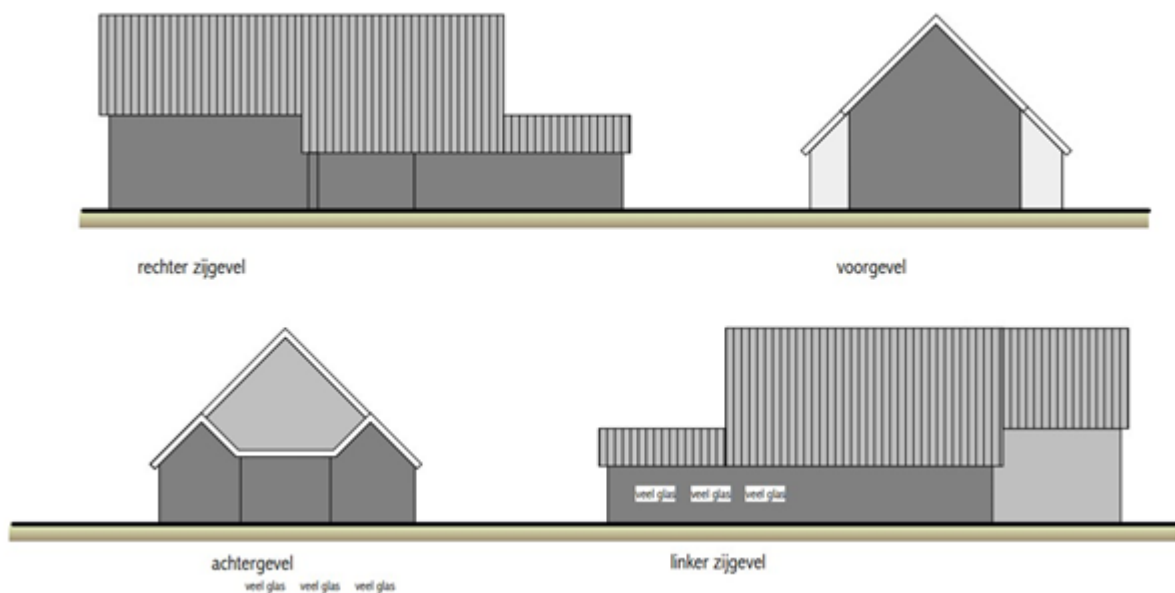
Zorgrecreatiewoning

Tenslotte voorziet het plan in het bouwen van een zorgrecreatiewoning, ten oosten van het bedrijfsgebouw. De zorgrecreatiewoning wordt specifiek beschikbaar gesteld voor woongroepen of gezinnen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en zal worden voorzien van maximaal 10 bedden.

De verhuur van de zorgrecreatiewoning vindt niet plaats via een platform of organisatie, maar wordt middels eigen media en netwerk van de initiatiefnemer aangeboden. De initiatiefnemer woont op 2 minuten fietsen van de locatie. Mochten er zich (acute) problemen voordoen in de zorgrecreatiewoning, dan kan de initiatiefnemer snel ter plaatse zijn.



Afbeelding 8: Schets zorgrecreatiewoning



Afbeelding 9: Impressie zorgrecreatiewoning



Afbeelding 10: Referentiebeeld zorgrecreatiewoning

Uitzicht woning Zuidzijde 124a

Ten oosten van de zorgrecreatiewoning blijft het perceel onbebouwd, om zo het uitzicht van de woning Zuidzijde 124a op het achtergelegen landschap niet onevenredig te belemmeren. Dit is gedaan door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' op te nemen. Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om te bouwen en in beginsel ook niet om verharding aan te leggen. Verder zijn de gronden niet aan te merken als erf, waardoor het vergunningsvrij bouwen van bijgebouwen uitgesloten is.

De wettelijke regeling ten behoeve van vergunningsvrij bouwen mag niet zomaar worden doorkruist in bestemmingsplannen. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat inperkingen van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen soms wordt toegestaan, bijvoorbeeld als dat noodzakelijk is in verband met locatiespecifieke omstandigheden (uitspraak 201909275/1/R3, 17 juni 2020). Nu in het plan sprake is van een locatiespecifieke omstandigheid, namelijk het behoud van het landschappelijk doorzicht vanaf de woning Zuidzijde 124a, wordt gesteld dat het inperken van de vergunningsvrije mogelijkheden in dit geval gerechtvaardigd is.

Geluidscherm

Om de geluidbelasting van het naastgelegen bedrijf op de nieuwe woningen te reduceren, wordt een 3 meter hoog geluidscherm gerealiseerd. Het geluidscherm dient landschappelijk ingepast te worden. De realisatie van het geluidscherm en de landschappelijke vormgeving hiervan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan.

Afvalinzameling

Het huisafval zal worden ingezameld middels ondergrondse of bovengrondse afvalzameling. Indien wordt gekozen voor ondergrondse containers, dan zullen ondergrondse containers geplaatst te worden voor PMD en restafval. Als wordt gekozen voor bovengrondse afvalzameling, krijgen de bewoners containers voor restafval, PMD, papier en GFT. Bewoners zonder tuin krijgen in dat geval een gezamenlijke plaats voor rolcontainers voor PMD en papier. Een GFT-unit kan geplaatst worden voor bewoners die geen tuin hebben en is enkel te gebruiken voor bewoners met een pasje. Overleg hierover dient ontwikkelaar met Waardlanden verder te voeren. Het bedrijf zal een bedrijfsafvalcontract met BV Waardlanden of een andere particuliere afvalinzamelaar afsluiten.

2.2.2 Molenwaards Kookboek

Met het Molenwaards Kookboek worden initiatiefnemers zowel richtlijnen als een bron van inspiratie geboden om ontwikkelingen goed in te laten spelen op de kernmerken van de plek. In het Molenwaards Kookboek zijn per ontwikkeling (recept) verschillende richtlijnen (ingrediënten) opgenomen op het gebied van landschappelijke patronen, uitstraling en inpassingsmaatregelen. Door het doorlopen van de stappen die zijn opgenomen in het Kookboek wordt inzicht verkregen in het bestaande landschap en kan het verkregen begrip gebruikt worden om, met behoud van de kernkwaliteiten, het landschap te vernieuwen. Voor dit plan zijn deze stappen doorlopen en is aan de hand hiervan het ontwerp opgesteld. De stappen zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Hieruit zijn de volgende kwaliteiten en ontwerputdagingen naar voren gekomen:

Landschappelijke patronen

- Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting;
- Behoud (polder)sloten.

Uitstraling

- Qua uitstraling aansluiten bij het dorpse karakter van het lint;
- Sluit met de schaal en maat aan op de karakteristieken van het lint;
- Sluit aan op de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm);
- Sluit in kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering aan bij de karakteristieken van het lint;
- Keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet, e.d).

Inpassingsmaatregelen

- Sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling;
- Bouw niet voorbij de wetering;
- Plaats 'nieuwe' woningen op een bestaand erf in de tweede lijn achter op het erf;
- Investeer in natuurlijke oevers en voorkom harde beschoeiing;
- Sluit in kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering aan bij de karakteristieken van het lint. Dat betekent een keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet;

- Voorkom dubbele opritten en pas de entree aan op de karakteristieken van het lint.

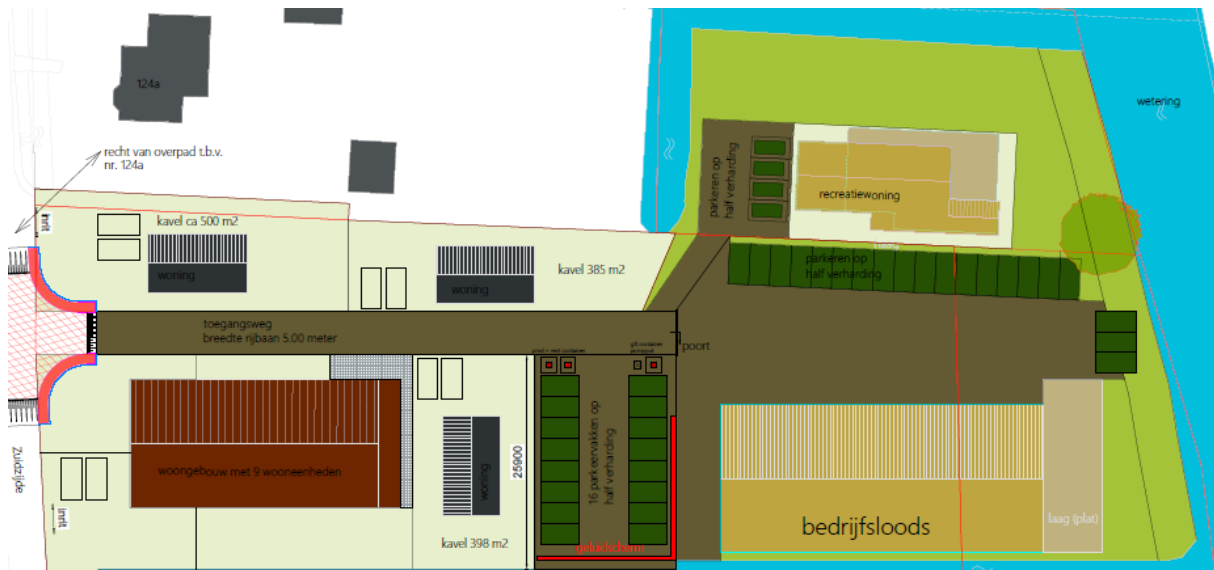
Met het plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige bedrijfslocatie. Het planontwerp is zo ontworpen dat het moet aandoen als een boerenerf, zoals dat vaker voorkomt in Goudriaan en de gemeente. Zo zal in de eerste bebouwingslijn een boerderijvolume worden opgericht. In dit volume worden eengezinswoningen, seniorenwoningen en starterswoningen toegevoegd. Het boerderijvolume wordt opgericht uit natuurlijke en traditionele materialen. Het gebruik van materiaal en kleuren zijn terughoudend en in harmonie met de omgeving en het landschap. Naast en achter de boerderij worden vrijstaande woningen gerealiseerd als een schuurvolume. Deze woningen worden ondergeschikt gerealiseerd aan de woonboerderij door deze woningen te voorzien van een lagere bouwhoogte en terughoudend te zijn met detailleringen. Het ontstane boerenerfensemble sluit qua uitstraling, schaal, maat, nokrichting en architectuur aan bij de (dorpse) karakteristieken van het lint,

Overigens wordt de bebouwing binnen het plangebied haaks op de Zuidzijde gerealiseerd, waarmee wordt aangesloten bij de overige kavelinrichting in de omgeving. Ook blijft de oriëntatie van de kavel noord-zuid gericht, waardoor wordt aangesloten bij de bestaande verkavelingspatroon.

Qua landschappelijke inpassing is ervoor gekozen om niet voorbij de wetering te bouwen, zoals dat over het algemeen elders ook niet het geval is. Wel zijn onlangs enkele watergangen binnen het plangebied gedempt, waardoor het oorspronkelijk rechte slotenpatroon is hersteld.

Om de relatie met het open polderlandschap te behouden, is getracht om een landschappelijk doorzicht over de ontsluiting te realiseren. Daardoor kan vanaf de Zuidzijde nog steeds het open landschap beleefd worden. Op het achterterrein wordt een streekeigen haag en een erfboom aangebracht. Hagen langs de Zuidzijde mogen maximaal 1 meter hoog zijn vanwege de ligging in het voorerfgebied en vanwege de verkeersveiligheid.

Het te realiseren geluidscherm wordt landschappelijk vormgegeven, bijvoorbeeld door het toepassen van hedera.



Afbeelding 11: Landschappelijke inrichting plangebied

2.2.3 Beeldkwaliteit

De lintbebouwing langs de Zuidzijde in Goudriaan bestaat uit een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) arbeidershuisjes. De architectonische stijl van de bebouwing is wisselend. De vrijstaande nieuwbouwwoningen hebben een modernere architectonische stijl in tegenstelling tot de traditionele (woon)boerderijen en de arbeidershuisjes welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De traditionele (woon)boerderijen hebben veelal een monumentale status en zijn rijk gedetailleerd. De maatvoering en architectuur van de bebouwing (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap. De ondergeschikte bijgebouwen zijn eveneens opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes. De gebouwen hebben hoofdzakelijk een rechthoekige opbouw. De gebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere eenduidige kapvorm in de vorm van een zadeldak, een gebroken kapconstructie (mansardekap) of een afgeleide daarvan. Eventuele aanwezige aanbouwen zijn ten alle tijden ondergeschikt aan het hoofdvolume.



Afbeelding 12: Traditionele bebouwing langs de Zuidzijde in Goudriaan



Afbeelding 13: Traditionele bebouwing langs de Zuidzijde in Goudriaan



Afbeelding 14: Traditionele bebouwing langs de Zuidzijde in Goudriaan



Afbeelding 15: Vervangende nieuwbouw in het lint



Afbeelding 16: Vervangende nieuwbouw in het lint

Het plan

Het plan voorziet in het realiseren van een woonboerderij waarin een mix van woningen worden geïntegreerd en drie vrijstaande woningen naast en achter het boerderijvolume. Tevens worden op het achterste deel van het plangebied een bedrijfsloods en een zorgrecreatiewoning gerealiseerd. Door het plangebied wordt een openbare weg en een parkeerterreintje aangelegd.

Het plangebied maakt onderdeel van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Zuidzijde. Met betrekking tot de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de al aanwezige bebouwing en architectuur langs de Zuidzijde.

Boerderijvolume als hoofdgebouw

Op het voorste deel van het plangebied wordt een boerderijvolume gerealiseerd. Qua maatvoering wordt dit het grootste gebouw van het plangebied en daarmee zal het boerderijvolume gezien worden als het 'hoofdgebouw' van de locatie. Om dit te benadrukken zal het boerderijvolume rijker gedetailleerd worden dan de overige bebouwing in het plangebied en krijgt het een goothoogte van maximaal 5 meter. Qua uitstraling zal de woonboerderij aansluiten bij de traditionele bebouwing langs de Zuidzijde. Zodoende wordt de boerderij opgetrokken uit bakstenen gevels en met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap. Voor wat betreft het type dak zal het gebouw worden voorzien van een zadeldak (eventueel met wolfseind) of een mansardekap.



Afbeelding 17: Referentie boerderijvolume



Afbeelding 18: Referentie boerderijvolume



Afbeelding 19: Referentie boerderijvolume

Vrijstaande (zorgrecreatie)woningen als schuurwoningen

Naast en achter de woonboerderij worden in totaal drie vrijstaande woningen en een vrijstaande zorgrecreatiewoning gerealiseerd. Deze woningen worden qua uitstraling ondergeschikt aan de woonboerderij gerealiseerd (goothoogte 4 meter). Zodoende lijkt het alsof de woningen als bijgebouwen/schuurtjes bij de woonboerderij zijn gerealiseerd. Dit wordt bewerkstelligd door de vrijstaande gebouwen te laten voorzien van een lagere goothoogte ten opzichte van het boerderijvolume en door gebruik te maken van natuurlijke materialen met een wat donkerder kleurgebruik. Ook de schuurwoningen worden voorzien van een gebakken pan of rieten zadel- of mansardedak. Op deze manier ontstaat er een boerenerfensemble.



Afbeelding 20: Referentie schuurwoning



Afbeelding 21: Referentie schuurwoning



Afbeelding 22: Referentie schuurwoning



Afbeelding 23: Referentie schuurwoning

Bedrijfsloods in agrarische stijl

Om de bedrijfsloods achter op het perceel aan te laten sluiten bij het boerenerfensemble, wordt de loods uitgevoerd in een agrarische stijl. De loods heeft vanwege de bedrijfswerkzaamheden een wat hogere opzet nodig (goothoogte van 6 meter) en zodoende kan het gebouw niet gemakkelijk de uitstraling van een schuurwoning krijgen. Zodoende zal de loods worden uitgevoerd als een agrarische stal en past daarmee binnen het gehele ensemble. Dit wordt bewerkstelligd door het gebouw te voorzien van een flauw zadeldak.



Afbeelding 24: Referentie loods in agrarische staluitstraling

Resumé

Woonboerderij

- Uitstraling als hoofdgebouw;
- Landelijke materialen met ingetogen kleuren;
- Rijker gedetailleerd;
- Goothoogte maximaal 5 meter;
- Traditionele dakpannen of rieten kap (zadel- of mansardekap of een afgeleide hiervan).

Vrijstaande (zorgrecreatie)woningen

- Uitstraling schuur/bijgebouw bij woonboerderij;
- Landelijke materialen met donkerdere ingetogen kleuren;
- Goothoogte maximaal 4 meter;
- Traditionele dakpannen of rieten kap (zadel- of mansardekap of een afgeleide hiervan).

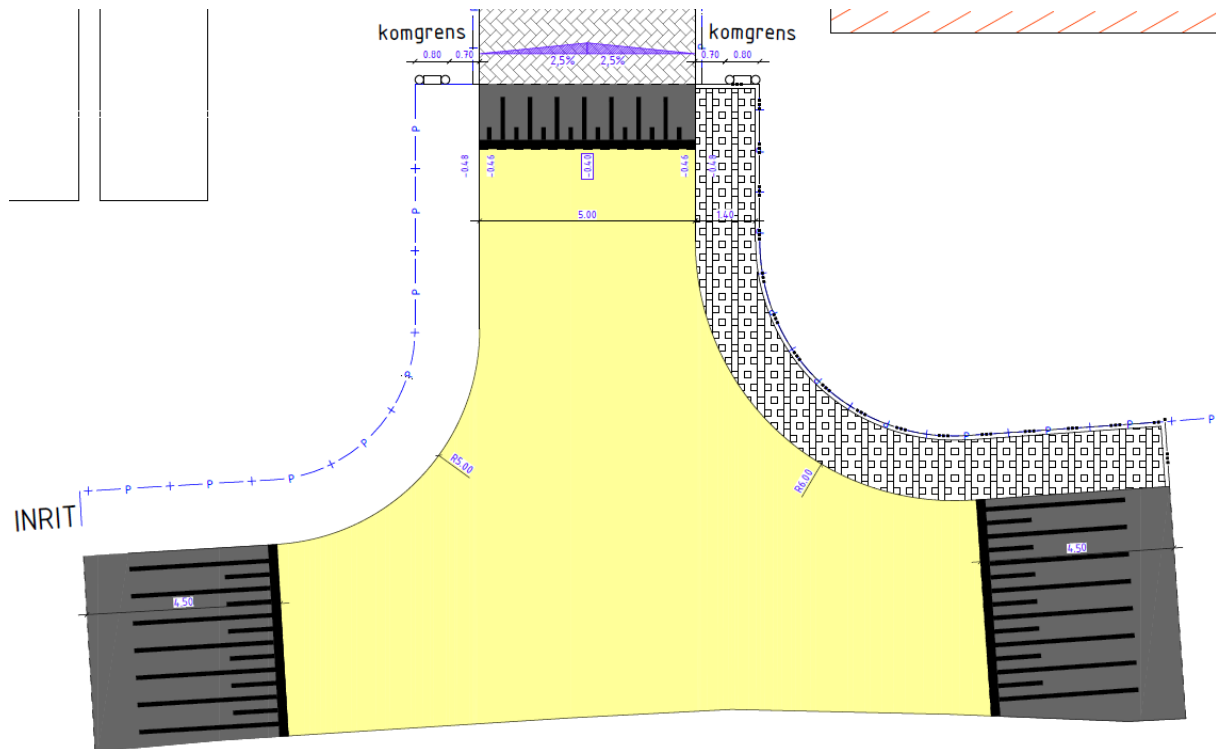
Bedrijfsloods

- Uitstraling agrarische stal;
- Goothoogte maximaal 6 meter;
- Flauwe zadeldak met dakhelling.

2.2.4 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via een uitrit op de Zuidzijde. Het plangebied zal gebruikmaken van deze uitrit, waarbij de kruising/verkeersplateau met dit plan wordt aangepast. De burgerwoningen, het bedrijf en de zorgrecreatiewoning zullen hierop ontsluiten. Wel wordt het kruispunt heringericht door deze op te hogen, gelijkwaardig te maken en te voorzien van een gele asfaltkleur (ingericht conform CROW-richtlijnen). Ten aanzien van de rijcurves van vrachtverkeer is een verkeerssimulatie opgesteld, deze is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting.



Afbeelding 25: Concept detailontwerp verkeersplateau

De uitrit van het perceel Zuidzijde 124a, welke deels over het plangebied loopt, blijft gehandhaafd.

Grens bebouwde kom

Mede op verzoek van Waterschap Rivierenland zal de gemeente de bebouwde komgrens op de nieuwe (ontsluitings)weg in het plangebied leggen. Hierdoor komen de wegen en ontsluitingen van de woningen, recreatiezorgwoning en bedrijf in het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen.

De nieuwe (ontsluitings)weg vanaf het einde van het plateau van het kruispunt tot aan het einde van de ontsluitingsweg (richting het bedrijfsperceel) inclusief openbaar parkeerterrein komt in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijke zone 'buitengebied'. Bij de berekening wordt uitgegaan dat in

de woonboerderij 9 woningen worden gerealiseerd. Mocht in de toekomst blijken dat de ontwikkeling voor de variant met 8 woningen heeft gekozen, dan zal de parkeerbehoefte alsnog voldoen, omdat 1 woning minder zal worden voor een lagere parkeerbehoefte.

Woningen

Ten aanzien van de vrijstaande woningen is qua parkeerbehoefte uitgegaan van de categorie 'koop vrijstaand'. Voor de twee seniorenwoningen aan de voorzijde van de boerderij is uitgegaan van de categorie 'koop, tussen/hoek' en voor wat betreft de kleinere appartementen is uitgegaan van de categorie 'koop, etage, midden'. Hiervoor heeft de gemeente parkeernormen opgesteld van respectievelijk 2,4, 2,0 en 1,9 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarmee is er sprake van dubbelgebruik (bewoners en bezoekers). Conform het parkeerbeleid van de gemeente mag er daardoor rekening worden gehouden met dubbelgebruik. De werkdagavond is in dat geval maatgevend (de hoogste parkeerbehoefte). Tijdens deze periode is er vanuit bewoners vraag naar 90% van de parkeerbehoefte en vanuit de bezoekers is er vraag naar 80% van de parkeerbehoefte. Als voorbeeld: voor een vrijstaande woning betekent dit een totale parkeervraag van $(2,1 \times 90\% + 0,3 \times 80\%) = 2,13$ parkeerplaatsen per woning.

Tabel 1: Parkeerbehoefte burgerwoningen			
Woningtype	Parkeernorm (incl. dubbelgebruik bewoners-bezoekers werkdagavond)	Berekend aantal parkeerplaatsen eigen terrein (tabel 2.4 van Nota Parkeernormen Molenlanden 2020)	Behoeft parkeerplaatsen in openbare ruimte
Vrijstaande woning 1	2,13	1,70	0,43
Vrijstaande woning 2	2,13	1,70	0,43
Vrijstaande woning 3	2,13	1,70	0,43
Subtotaal parkeerbehoefte openbare ruimte:			1,29
Seniorenwoning	1,77	1,70	0,07
Seniorenwoning	1,77	0,00	1,77
Subtotaal parkeerbehoefte openbare ruimte:			1,84
Appartement 1	1,68	0,00	1,68
Appartement 2	1,68	0,00	1,68
Appartement 3	1,68	0,00	1,68
Appartement 4	1,68	0,00	1,68
Appartement 5	1,68	0,00	1,68
Appartement 6	1,68	0,00	1,68
Appartement 7	1,68	0,00	1,68
Subtotaal parkeerbehoefte openbare ruimte:			11,76
Totale parkeerbehoefte openbare ruimte:			14,89

In totaal dienen er binnen het plangebied 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden buiten de woonpercelen, dus in de openbare ruimte. Het plan voorziet in het realiseren van 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (het parkeerterreintje) en voldoet daarmee.

Bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw krijgt een maximum oppervlak van 850 m². Op dit moment willen de initiatiefnemers het bedrijfsgebouw als volgt invullen:

- 200 m² kantoor zonder baliefunctie;
- 50 m² werkplaatsen;
- 600 m² opslagruimte.

Voor de kantoorruimte is aangesloten bij de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)'. Voor de werkplaats is uitgegaan van de categorie 'bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief' en voor de opslagruimte 'bedrijf, arbeidsextensief/ arbeidsextensief'.

Omdat er sprake is van één bedrijf, zal er geen sprake zijn van dubbelgebruik.

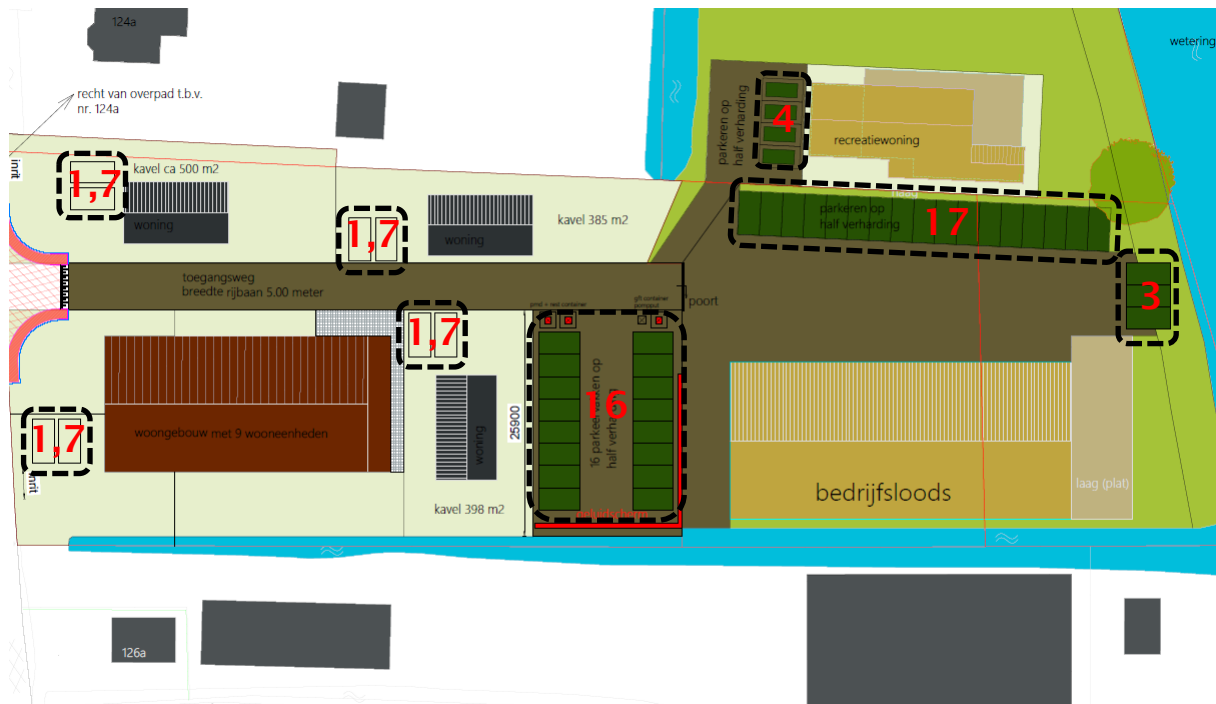
Tabel 2: Parkeerbehoefte bedrijf				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Kantoor	2,6	per 100 m ² bvo	2,0	5,2 parkeerplaatsen
Werkplaats	2,4	per 100 m ² bvo	0,5	1,2 parkeerplaatsen
Opslagruimte	1,1	per 100 m ² bvo	6,0	6,6 parkeerplaatsen
Totale parkeerbehoefte:				13,0 parkeerplaatsen

Het bedrijfsperceel wordt voorzien van 20 parkeerplaatsen. Daarmee kan de parkeerbehoefte volledig binnen het bedrijfsperceel opgelost worden.

Zorgrecreatiewoning

De Nota Parkeernormen heeft geen kencijfers voor een zorgrecreatiewoning. De zorgrecreatiewoning wordt specifiek beschikbaar gesteld voor woongroepen of gezinnen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. De woning heeft in totaal/maximaal 10 bedden. Hiervan zijn er doorgaans 2, maar maximaal 4 voor de verzorgenden/begeleiders. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat er behoefte is naar 4 parkeerplaatsen (een parkeerplaats voor elke verzorgende/begeleider). De zorgbehoevenden worden gebracht en gehaald, waardoor voor deze doelgroep geen parkeerplaats nodig is.

Voor de zorgrecreatiewoning worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat de parkeerbehoefte van de zorgrecreatiewoning volledig wordt opgelost bij de zorgrecreatiewoning.



Afbeelding 26: Indicatie invulling parkeerplaatsen (theoretische aantallen)

De parkeerbehoefte van de drie functies kunnen binnen het plangebied volledig opgelost worden. Zodoende kan gesteld worden dat er niet buiten het plangebied zal worden geparkeerd. In de regels van dit bestemmingsplan is de parkeerregeling uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' overgenomen, waardoor het oplossen van de parkeerbehoefte is geborgd.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling zal voorzien in het genereren van verkeer. Om de verkeersgeneratie van het plan te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is qua gebied uitgegaan van het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied. De CROW-publicatie hanteert minimale en maximale kengetallen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddelde hiervan. Bij de berekening wordt uitgegaan dat in de woonboerderij 9 woningen worden gerealiseerd (in plaats van de variant met 8 woningen). Voor wat betreft de categorieën wordt aangesloten bij dezelfde uitgangspunten als bij de parkeerberekening. De CROW heeft echter geen kencijfers voor een zorgrecreatiewoning, derhalve is aangesloten bij de kencijfers voor de categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Omdat de zorgrecreatiewoning wordt voorzien van maximaal 10 bedden, wordt veronderstelt dat dit 5 kamers zijn. Derhalve wordt voor het berekenen van de verkeersgeneratie uitgegaan van '5 bungalows'.

Tabel 3: Verkeersgeneratie per etmaal				
Categorie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	8,2	per woning	3	24,6 bewegingen
Koop, tussen/hoek	7,4	per woning	5	37,0 bewegingen
Koop, appartement, midden	6,0	per woning	4	28,0 bewegingen
Kantoor (zonder baliefunctie)	8,75	per 100 m ² bvo	2	17,5 bewegingen
Bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief	10,0	per 100 m ² bvo	0,5	5,0 bewegingen
Bedrijf, arbeidsextensief/arbeidsextensief	4,8	per 100 m ² bvo	6	28,8 bewegingen
Zorgrecreatiewoning	2,7	per bungalow	5	13,5 bewegingen
Totale parkeerbehoefte				154,4 bewegingen

De ontwikkeling voorziet in een verkeersgeneratie van 155 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast schat de eigenaar van het beoogde bedrijf in dat zijn bedrijf ongeveer 1 vrachtwagen (bakwagen, geen trailer) per dag zal genereren. Verondersteld wordt dat de omliggende infrastructuur, welke is ingericht als erftoegangsweg, deze toename kan afwikkelen.

Tenslotte dient vermeld te worden dat op grond van het huidige planologische regime kleinschalige bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 (bijvoorbeeld een aannemersbedrijf, groothandel in hout en bouwmaterialen, etc.) en 4 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Met dit plan wordt een nieuwe juridisch-planologische regeling geboden, waardoor de huidige planologische mogelijkheden, met de bijbehorende verkeersgeneratie, komen te vervallen. Binnen het huidige planologische regime is het mogelijk om 1.625 m² aan bedrijfsgebouwen te bouwen. Uitgaande van de categorie 'bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief' wordt daarmee voorzien in 163 verkeersbewegingen per etmaal. Zodoende voorziet het plan eigenlijk in een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Verkeershinder De Heuvel

Naar aanleiding van een zienswijze is onderzocht of De Heuvel het verkeer als gevolg van het plan kan verwerken.

Intensiteit

De verkeersgegevens van deze weg wordt beheerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en heeft deze beschikbaar gesteld. De gegevens komen uit de Regionale VerkeersMilieuKaart Drechtsteden Alblasserwaard, versie 2.0 (RVMK DS AW. v.2.0). Het betreffen weekdaggemiddelde etmaalintensiteiten voor het jaar 2022 en het prognosejaar 2030. Hierin is de verkeersgeneratie van het plan Zuidzijde 125 Goudriaan nog niet in verwerkt.

Volgens de verkeersgegevens betreft de etmaalintensiteit op De Heuvel ter hoogte van de inrit van het bedrijfsp perceel van indiener afgerond 681 motorvoertuigen per

etmaal (mvt/etmaal) in 2022 en 706 mvt/etmaal in het prognosejaar 2030. Om te bepalen of na realisatie van het plan verkeershinder ontstaat op De Heuvel ter hoogte van het bedrijfsperceel van indiener, zijn de verkeersgegevens van het prognosejaar 2030 gebruikt.

In §2.2.4 van de toelichting is de verkeersgeneratie van dit plan berekend, welke uitkomt op 155 verkeersbewegingen per etmaal. Worstcase wordt aangenomen dat al het verkeer dat het plan genereerd gebruik zal maken van De Heuvel. Daarmee komt de intensiteit op De Heuvel uit op $(706 + 155 =) 861$ mvt/etmaal.

Capaciteit

De capaciteit is bepaald aan de hand van essentiële herkenbaarheidskenmerken van het ontwerp van de weg. Op 6 mei 2024 is het wegdeel bezocht. Ter plaatse van de inrit van het bedrijfsperceel van indiener geldt een snelheidsregime van 60 km/h. De weg is voorzien van onderbroken kantmarkering (3:1), niet voorzien van een asmarkering en de wegverharding is breder dan 6,00 meter. Vanwege deze essentiële herkenbaarheidskenmerken kan op basis van CROW-publicaties 315 en 329 worden gesteld dat De Heuvel gecategoriseerd kan worden als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom type 1.



Afbeelding 27: Wegprofiel De Heuvel



Afbeelding 28: Meting verhardingsbreedte De Heuvel t.h.v. bedrijfsperceel indiener



Afbeelding 29: Verhardingsbreedte De Heuvel

In de CROW-publicaties is geen overzicht opgenomen ten aanzien van de maximale capaciteit per wegcategory. Wel is in CROW-publicatie 329 een bovengrens van de intensiteit voor erftoegangswegen opgenomen ter voorkoming van berm schade. Daarbij is onderscheid gemaakt in de grondslag (zandgrond of klei/veen) en de verhardingsbreedte.

De grondslag ter plaatse van De Heuvel betreft klei/veen. De verhardingsbreedte betreft ruim 6,00 meter. Op basis van deze kenmerken hanteert het CROW een maximale intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal. In dat geval is er sprake van een veilige verkeersafwikkeling zonder bermschade. De Heuvel is echter ingericht als een erftoegangsweg type 2 en zal daardoor een hogere intensiteit aankunnen. Desondanks wordt qua capaciteit worstcase aangesloten bij 5.000 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

De verhouding tussen de intensiteit (I) en capaciteit (C) is de indicator voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De volgende klasse-indeling wordt toegepast door het CROW:

- I/C kleiner dan 0,8: goede verkeersafwikkeling zonder noemenswaardige filevorming afgezien van incidenten;
- I/C 0,8 tot 0,9: matige verkeersafwikkeling met structurele filevorming. De filevorming treedt niet dagelijks op, maar de verkeersstroom is gevoelig voor kleine verstoringen;
- I/C groter dan 0,9: slechte verkeersafwikkeling. Er is sprake van structurele dagelijkse filevorming met regelmatig stilstaande file. De invloed van verstoringen is groot, zodat bijvoorbeeld neerslag en incidenten en filevorming met een factor twee of meer kunnen verergeren.

Na afronding en ingebruikname van het plan zal De Heuvel, uitgaande van een worstcasescenario, 861 mvt/etmaal afwikkelen. De capaciteit van De Heuvel betreft, tevens in het licht van een worstcasescenario, 5.000 mvt/etmaal. De I/C-verhouding komt daarmee op 0,18. Zodoende is er sprake goede verkeersafwikkeling zonder noemenswaardige filevorming.

Omdat bij de berekening steeds is uitgegaan van een worstcasescenario, zal de I/C-verhouding in de praktijk vermoedelijk lager liggen en dus een nog betere verkeersafwikkeling dan in deze berekening geschetst.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. 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 dat er zowel maatregelen op de korte termijn als maatregelen op de lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij deze belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet er een beschrijving plaatsvinden van de behoefte van deze ontwikkeling. Daarnaast dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze 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

Toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is wettelijk verplicht wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een ‘stedelijke ontwikkeling’ het volgende verstaan: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Een verdere beschrijving van wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het besluit niet opgenomen. Jurisprudentie biedt inmiddels een beoordelingskader van welke ontwikkelingen al dan niet als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘Verplaatsing van een functie die als was toegestaan binnen datzelfde gebied waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2316).’

‘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). Het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).’

Op dit moment is het juridisch-planologisch mogelijk om bedrijvigheid te vestigen. Met het toestaan van een bedrijfsgebouw voor het bedrijf van de initiatiefnemer in dit plan, wordt voorzien in de verplaatsing van een bedrijfsloods binnen hetzelfde perceel. Derhalve is in dat kader geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Verder zijn op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ 4 woningen toegestaan. Dit plan voorziet in het realiseren van maximaal 12 woningen en een zorgrecreatiewoning. Daarmee voorziet het plan in een juridisch-planologische toevoeging van maximaal 8 woningen. Ook daarmee is volgens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft dus niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, maar wel binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte

voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie.

Het plan voorziet in een verdichting en functionele wijziging van een bestaand bedrijfsperceel. De bedrijfsgebouwen op het bedrijfsperceel zijn reeds verwijderd, waardoor de locatie vrij is gekomen voor een nieuwe invulling. De nieuwe invulling voorziet in de realisatie van maximaal 12 burgerwoningen (juridisch-planologische toevoeging van maximaal 8 woningen), een zorgrecreatiewoning en een bedrijfsgebouw voor een elektrotechnisch installatiebedrijf. Het plan voorziet hiermee in het beter benutten van de bestaande ruimte.

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.

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.

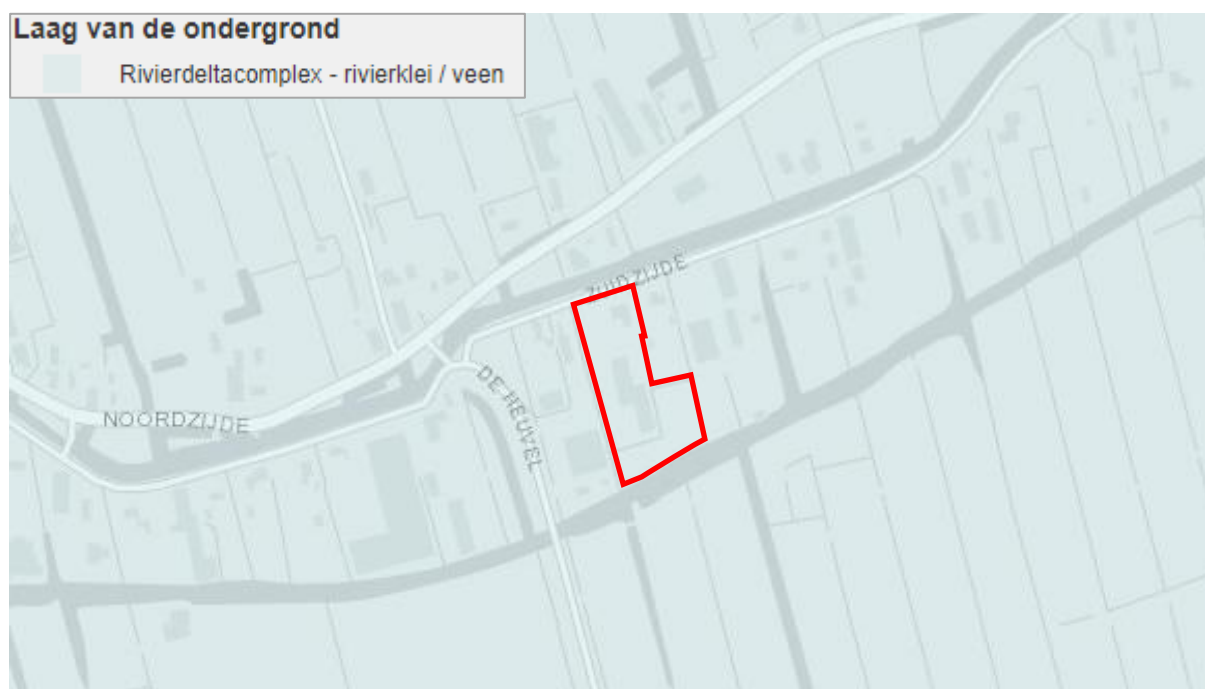
Het plan heeft het doel om de locatie op te waarderen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het perceel betrof een bedrijfsperceel waarop enkele bedrijfsgebouwen aanwezig waren ten behoeve van een garagebedrijf. Alle bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt, waardoor het plangebied herontwikkeld kan worden. Het planvoornemen is om op de voorzijde van het perceel woningen te bouwen met de uitstraling van een boerenerfensemble. Dit wordt bewerkstelligd door een woonboerderij te realiseren waarin eengezinswoningen, seniorenwoningen en starterswoningen worden toegevoegd. De woonboerderij zal worden opgetrokken uit bakstenen gevels, voorzien van een landelijke en traditionele kap. Rondom de woonboerderij worden ‘verstrooid’ over het achtererf drie vrijstaande woningen gebouwd in de vorm van schuurwoningen. De schuurwoningen zijn architectonisch ondergeschikt aan de woonboerderij en zullen daardoor aandoen als agrarische schuren bij de woonboerderij. Er ontstaat zodoende een boerenerfensemble. Achterop het plangebied wordt er verder een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd ten behoeve van het elektrotechnisch installatiebedrijf van één van de initiatiefnemers. Het bedrijfsgebouw wordt ook met een passende architectuur vormgegeven. Tenslotte wordt naast de bedrijfsloods een zorgrecreatiewoning gerealiseerd. Er worden aanvullende ruimtelijke maatregelen genomen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Zo worden er knotwilgenrijen aangebracht en wordt er overig streekeigen groen aangeplant. De parkeerplaatsen worden aangelegd met graskeien, waardoor de parkeerplaatsen een groenere uitstraling krijgen en het hemelwater gemakkelijker de bodem kan infiltreren. Een zichtlijn vanaf de woning Zuidzijde 124a naar het achtergelegen open slagenlandschap blijft behouden.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij het uitgangspunt. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en een interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Er ontstaat daarmee ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied 'rivierklei en veen'.



Afbeelding 30: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond

Rivierklei en veen

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie Zuid-Holland de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk

hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. De provincie heeft hiervoor de volgende richtpunt opgenomen:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plan voorziet niet in het onherkenbaar maken van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap'.



Afbeelding 31: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige

(cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart. Voor het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgelegd:

- 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.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het woonlint langs de Zuidzijde. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande structuur van het woonlint. Het plan voorziet in het realiseren van een boerenerfensemble, passend bij de omgeving. Ten zuiden van de wetering begint het open veenweidepolder. Voorbij de wetering voorziet het plan dan ook niet in ontwikkelingen, de openheid blijft hier behouden. Verder wordt binnen het plangebied water gedempt. Het betreft een ietwat gebiedsvreemde watergang voor de wetering welke eind jaren '80 is gegraven. Ter compensatie wordt er nieuw water gegraven in de vorm van een lengtesloot, waardoor een kenmerkend landschapselement wordt gerealiseerd.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'dorps- en stadsranden'.

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 de kaart zijn de hoogwaardige en bijzondere fronten terug te vinden. 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')*

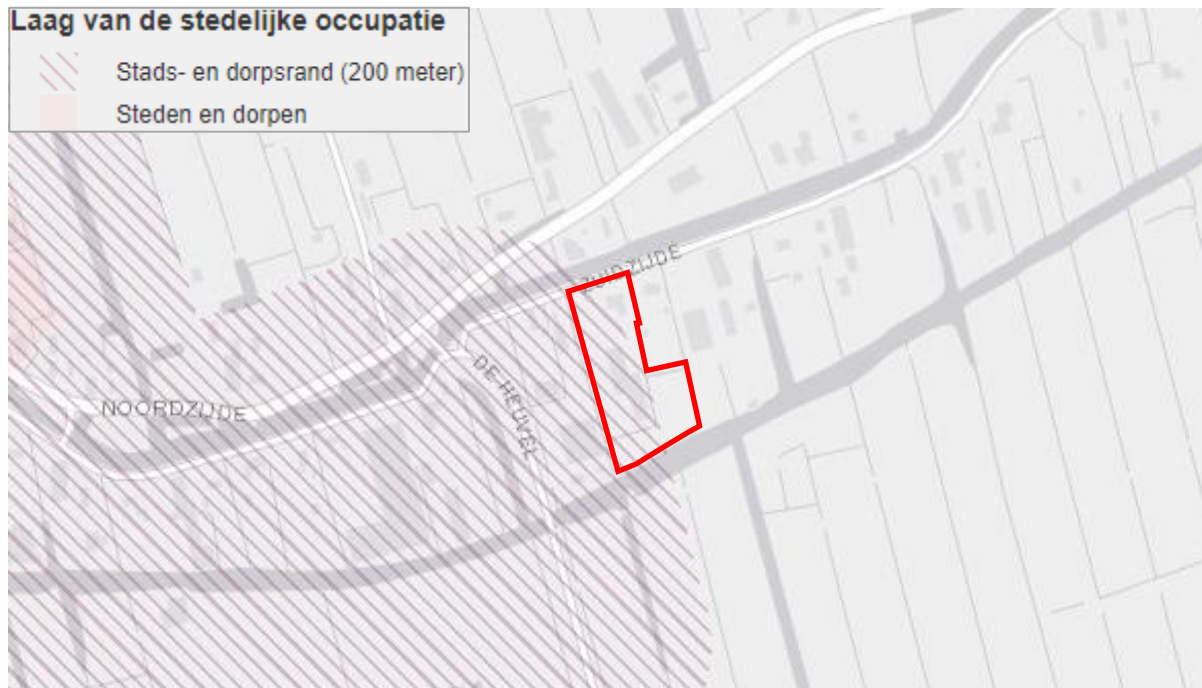
Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd.

2. *Contactkwaliteit ('contact')*

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.



Afbeelding 32: Uitsnede Kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

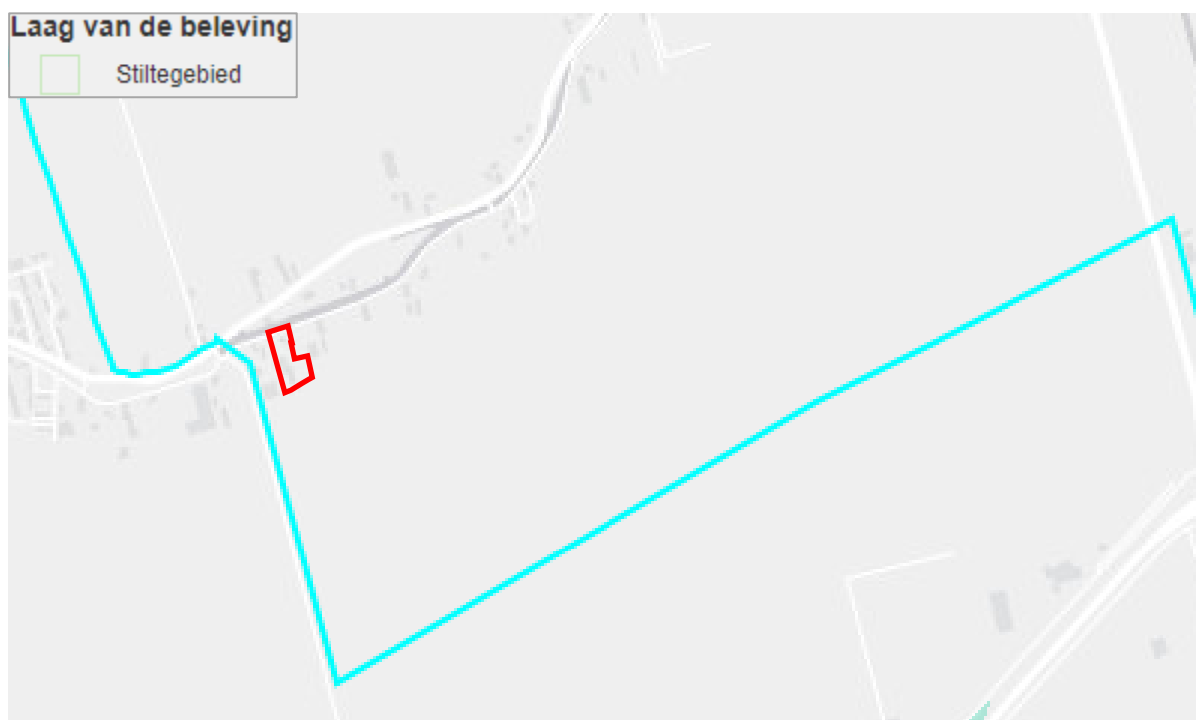
Voor ontwikkelingen in het 'stads- en dorpsranden' heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

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

Het plan sluit aan bij het richtpunt voor 'stads- en dorpsranden'. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in het verlengde en binnen de structuur van het bestaande woonlint. De klinkerbestrating door het plangebied heeft de functie als ruimtelijk ader waarover tevens een landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen open slagenlandschap loopt.

Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen in het gebied 'stiltegebieden'.



Afbeelding 33: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de beleving

Stiltegebieden

De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. De provincie hanteert hiervoor het volgende richtpunt:

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

Het plan voorziet in het verwijderen van een groot deel van de bedrijfsbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming zijn diverse bedrijven toegestaan die veel geluid kunnen produceren. Daarvoor in de plaats voorziet dit plan in het realiseren van woningen en een zorgrecreatiewoning. Deze woningen zullen ten opzichte van de huidige toegestane bedrijven minder geluid produceren. Daarnaast voorziet het plan niet in lawaaisporten of andere activiteiten die niet binnen een stiltegebied thuishoren. Daarmee is dit plan niet in strijd met het richtpunt voor stiltegebieden.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe

ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

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'. Het betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit en structuurniveau. Er wordt een bedrijfsperceel gesaneerd, waarna het perceel een nieuwe en passende invulling krijgt. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau.

Stiltegebied

In §3.4.3 zijn in de Omgevingsverordening regels opgenomen voor stiltegebieden. Iedereen die weet of kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten de rust significant verstoort in een stiltegebied, dient dit handelen na te laten of zoveel als mogelijk te beperken. Hierom zijn bijvoorbeeld toertochten voor motorrijtuigen, waterscooters en snelle motorboten verboden. En ook het gebruik van motorrijtuigen buiten de openbare weg of voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen is verboden. Het verbod geldt niet voor het gebruik van motorrijtuigen die in verband staan met de uitoefening van onder andere landbouw.

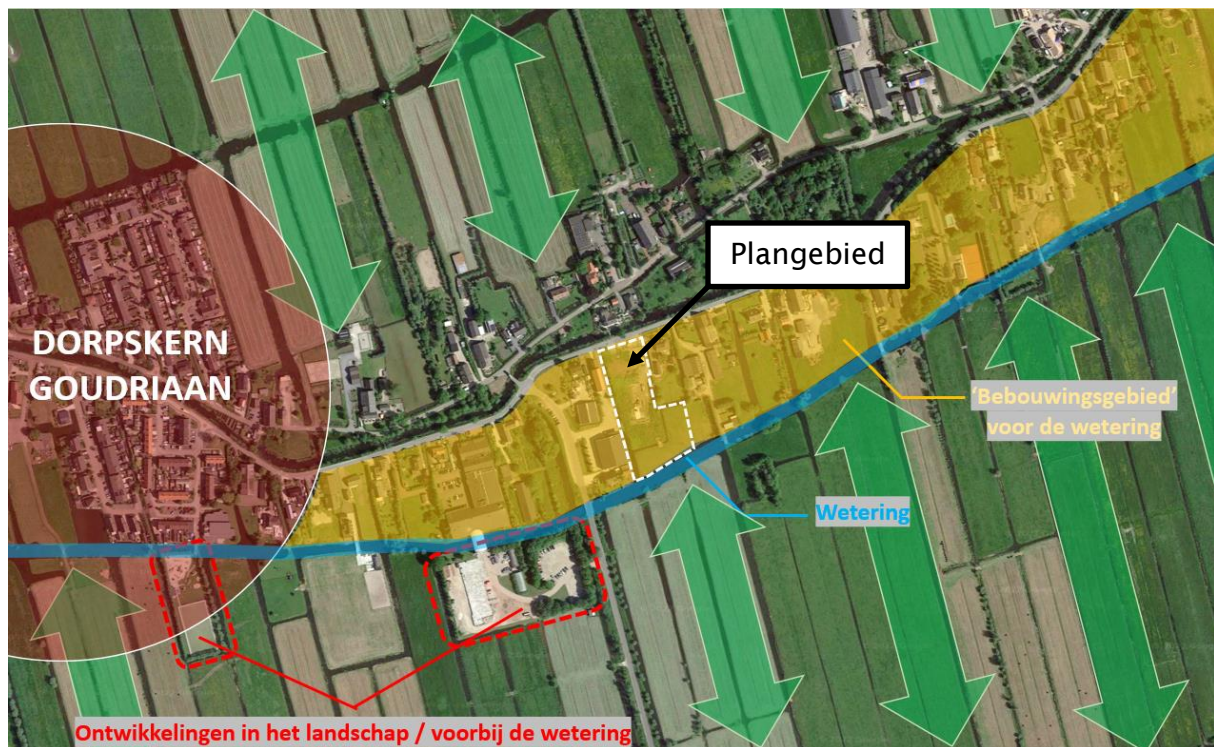
Het plan voorziet in het verwijderen van een groot deel van de huidige bedrijfsbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming zijn diverse bedrijven toegestaan, welke geluid kunnen produceren. In de plaats daarvoor worden woningen en een zorgrecreatiewoning gerealiseerd, welke ten opzichte van de huidige toegestane bedrijven minder geluid zullen produceren. Daarnaast voorziet het plan niet in lawaaisporten of andere activiteiten die niet binnen een stiltegebied thuishoren.

Buitengebied

Volgens artikel 6.9a 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.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Zuidzijde, ten oosten van de dorpskern van Goudriaan met daarachter over de wetering het open polderlandschap.

De lintbebouwing concentreert ter plaatse aan de zuidzijde van de Zuidzijde en wordt veelal begrensd door de achtergelegen wetering. 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. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Zuidzijde gericht. Ondanks dat de bebouwing zich heeft geconcentreerd aan de Zuidzijde, is hier en daar voorbij de wetering gebouwd. Voorbij de wetering wordt het gebied 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.



Afbeelding 34: Kenmerken plangebied en landschap in de omgeving

De uitbreiding vindt plaats binnen de 'bebouwde zone' voor de wetering. Daarmee tast het plan de openheid van de polder niet aan. Er wordt niet voorbij de wetering gebouwd. Daarnaast wordt met de aanplant van streekeigen beplanting het groene karakter van het landschap versterkt en wordt er gezorgd voor een zachtere overgang van landschap naar bebouwde omgeving. Tenslotte wordt aangesloten bij de karakteristieken van het landschap door een lengtesloot aan te leggen.

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 vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling (zie tevens §3.1.3). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen 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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsterreinen niet wenselijk. Middels dit plan krijgt het bedrijfsterrein een nieuwe functie in de vorm van woningbouw, een zorgrecreatiewoning en een bedrijfsterrein voor een lokale ondernemer. Daarmee voorziet het plan in het verdichten en het beter benutten van de locatie in het lint en wordt deels invulling gegeven aan de ambitie om linten te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 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 een dynamische stedelijke zone. 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 deze goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen de gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Goudriaan is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk

lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag.

Het plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Goudriaan. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit 12 woningen. Met het plan worden 2 eengezinswoningen, 3 seniorenwoningen, 4 starterswoningen en 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. Eventueel kan de ontwikkelende partij een starterswoning laten vallen, omdat de woningen in de woonboerderij in dat geval bouwtechnisch beter te realiseren zijn.

Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het plan sluit aan bij de vier strategieën van de woonvisie om starters mogelijkheden bieden (starterswoningen), doorgroeiërs te binden (eengezinswoningen en vrijstaande woningen), senioren te bedienen (seniorenwoningen) en doorstroming te stimuleren (eengezinswoningen en vrijstaande woningen). Het plan richt zich op een brede doelgroep. Het plan is zeer aantrekkelijk voor starters die op deze wijze in Goudriaan kunnen blijven wonen. Het project is tevens aantrekkelijk voor mensen die vanuit hun eerste woning of huurwoning een stap willen maken in hun wooncarrière. Hierdoor komen weer huurwoningen en goedkope koopwoningen beschikbaar voor starters. De woningen zijn regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

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

Het plan voorziet in het saneren van een bedrijfsperceel en een nieuwe invulling in de vorm van woningen, een bedrijfsgebouw voor een kleinschalig bedrijf en een zorgrecreatiewoning.

De gemeente voorziet dat vermogen steeds meer bepaalt of je de woningmarkt op kan. Woningen worden steeds duurder en de betaalbaarheid van de woningen neemt af. Er ligt een grote bouwopgave binnen de gemeente. Molenlanden wenst daarbij de identiteit van de dorpen in stand te houden en voldoende, betaalbare en geschikte woningen voor verschillende doelgroepen te bouwen. Dit plan voorziet in de toevoeging van woningen voor diverse doelgroepen, er wordt namelijk voorzien in eengezinswoningen, seniorenwoningen, starterswoningen en vrijstaande woningen. Daarmee voorziet het plan in het aanbieden van woningen voor elke doelgroep (aspect leefomgeving).

Het perceel is op dit moment voorzien van een bedrijfsbestemming. Maximale invulling van de planologische mogelijkheden zal leiden tot een nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf met 1.625 m² aan bedrijfsgebouwen. In plaats daarvan voorziet het plan in de toevoeging van woningen, een zorgrecreatiewoning en een bedrijfsgebouw van maximaal 850 m² voor een klein lokaal bedrijf (elektrotechnisch installatiebedrijf). Omdat de nieuwe invulling voorziet in de vestiging van een klein lokaal bedrijf en onderzocht is dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (zie §4.5 van deze toelichting). Daarmee wordt geconcludeerd dat het lokale bedrijf passend is op deze locatie, waardoor een lokale ondernemer wordt geholpen met zijn ondernemerschap (aspect economie).

De zorgrecreatiewoning wordt specifiek beschikbaar gesteld voor woongroepen of gezinnen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en zal worden voorzien van maximaal 10 bedden. Er wordt daarmee bijgedragen aan het aanbod van recreatie voor een kwetsbare doelgroep, zodat zij ook de mogelijkheid krijgen om te genieten van hetgeen Molenlanden te bieden heeft op het gebied van recreatie en er meer aandacht voor deze doelgroep ontstaat (aspect inclusieve samenleving). Daarnaast is het de wens van de gemeente om een sterke

vrijtijdseconomie te realiseren. Het toevoegen van een zorgrecreatiewoning aan het recreatieaanbod draagt daar aan bij (aspect recreatie & toerisme).

3.4.2 Woonvisie Molenlanden

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

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

Daarnaast geldt voor Goudriaan het volgende: Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen, deels gericht op starters (< €250.000), deels op senioren die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning in het eigen dorp. Het is daarom van belang om in te zetten op een flexibel (grondgebonden) woonproduct dat zowel aantrekkelijk is voor starters als senioren. Er is beperkt ruimte voor (middel)dure koopwoningen, maar de bestaande voorraad lijkt in de basis voldoende in dit segment te voorzien. De totale woningbouwopgave komt uit op 25 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Het plan voorziet in het realiseren van betaalbare woningen. Deze worden gerealiseerd in het boerderijvolume, waarbij deze zullen bestaan uit starterswoningen en seniorenwoningen. Het plan sluit hiermee goed aan op de woonvisie. Door het toevoegen van deze type woningen alsmede eengezinswoningen en vrijstaande woningen, zal het plan voorzien in een doorstroming in de (lokale) woningmarkt.

3.4.3 Toeristische Agenda Molenlanden

Het beleid van de gemeente Molenlanden en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden op het gebied van toerisme en recreatie is vastgelegd in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). Molenlanden werkt de komende jaren aan onderstaande ambities:

- Versterken van de vrijetijdseconomie, verhogen van de bestedingen en werkgelegenheid;
- Toeristen komen specifiek voor het verhaal van Molenlanden. Dit kan door de beleving van iconen in het landschap te verbeteren;
- Toerisme is in balans. Toerisme moet niet voor overlast zorgen (bij de inwoners of het landschap), maar juist bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals duurzaamheid en mobiliteit. Dit vraagt om ontwikkeling op passende schaal;
- De kansen voor toerisme worden benut door regionale samenwerking, o.a. met de provincie en door regiomarketing ('t Groene Hart);
- De vrijetijdssector kan (nog beter) bijdragen aan educatie en opleidingen van jongeren in de omgeving.

Concreet wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

1. Molenlanden gaat inzetten op de ontwikkeling van dagrecreatieve bestemming naar een aantrekkelijke bestemming voor meerdaags verblijf. Dit betekent concreet ruimte voor meer (verblijfs)recreatieve voorzieningen. De ambitie is om de verblijfsrecreatie (aantal slaapplekken) in Molenlanden met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. De gemeente verzilvert hiermee de verwachte groei conform het landelijk gemiddelde.
2. De algehele leefbaarheid voor onze inwoners mag door de toeristische ontwikkeling niet achteruitgaan. De gemeente monitort de balans tussen toerisme en de leefbaarheid. Monitoring leidt tot inzicht in eventuele verbeterpunten aangaande leefbaarheid waaraan gewerkt wordt.
3. De gemeente gaat in haar werkwijze ruimte inbouwen voor 'samen leren', het omarmen van innovatieve ideeën en het starten van pilots.

Het plan voorziet in het realiseren van een zorgrecreatiewoning met maximaal 10 bedden. Daarmee draagt het plan bij aan de ambitie van Molenlanden om de verblijfsrecreatie met 30% te laten groeien.

3.4.4 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.

3.4.5 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 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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 milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemd plan voor de nieuwe invulling van het perceel Zuidzijde 125 te Goudriaan zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Het plan voorziet in de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject, welke wordt genoemd in onderdeel D11.2 in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor deze categorie geldt een directe m.e.r.-plicht indien het plan voorziet in een oppervlakte van 100 hectare, 2.000 woningen en/of 200.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlak. Gezien de kleinschaligheid van dit plan geldt er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Er geldt echter 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.

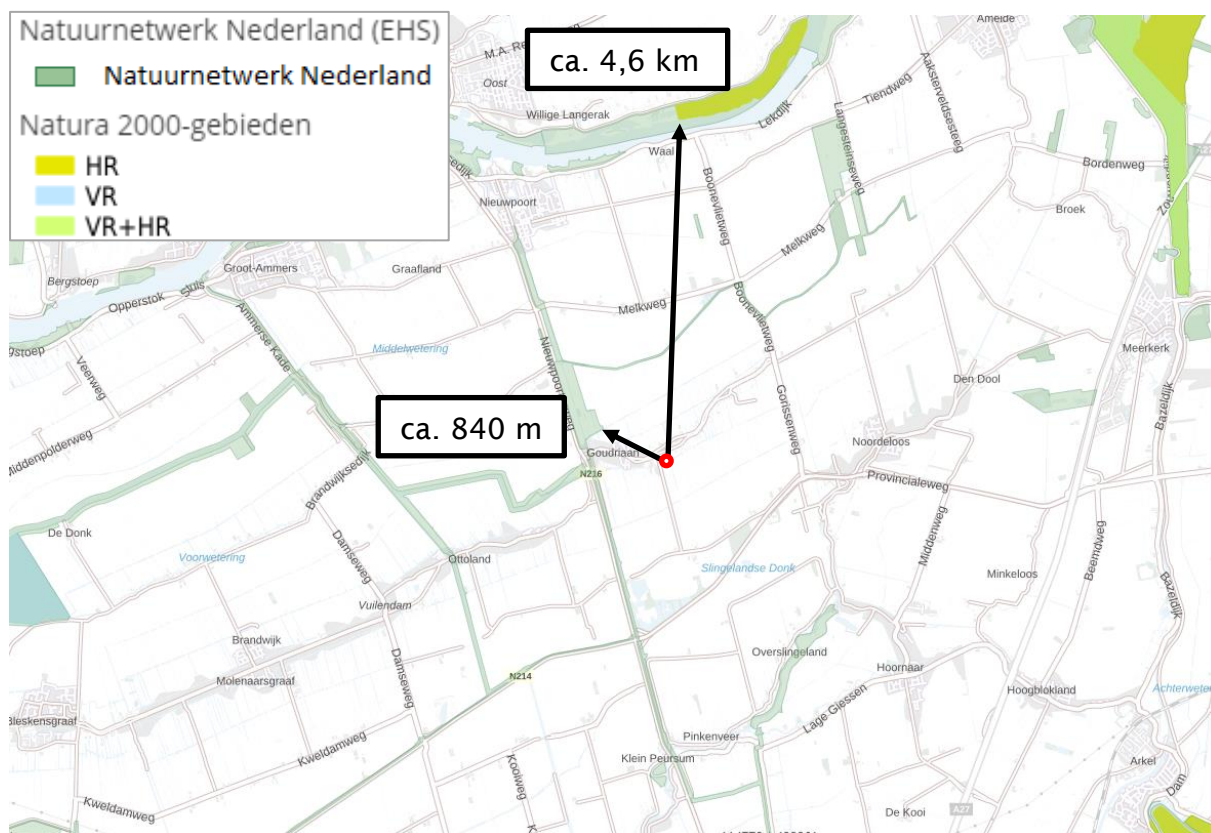
Kenmerken van het plan

Het plan maakt het mogelijk maximaal 12 woningen, een bedrijfsgebouw van maximaal 850 m² en een zorgrecreatiewoning te realiseren. De woningen worden gerealiseerd in de vorm van een woonboerderij en vrijstaande schuurwoningen. In de woonboerderij worden eengezinswoningen, seniorenwoningen en starterswoningen gerealiseerd. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen bij de woningen geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Achterop het plangebied wordt een bedrijfsgebouw van maximaal 850 m² gerealiseerd ten behoeve van een elektrotechnisch installatiebedrijf. Een groot deel van dit gebouw zal worden ingericht als kantoor en opslagruimte. Zodoende worden er geen producten geproduceerd en zal het bedrijf geen afvalstoffen produceren, anders dan regulier bedrijfsafval. Verder wordt een zorgrecreatiewoning gebouwd met maximaal 10 bedden voor mensen met een beperking. Ook hier vindt er geen productie van afvalstoffen plaats, anders dan regulier huisafval.

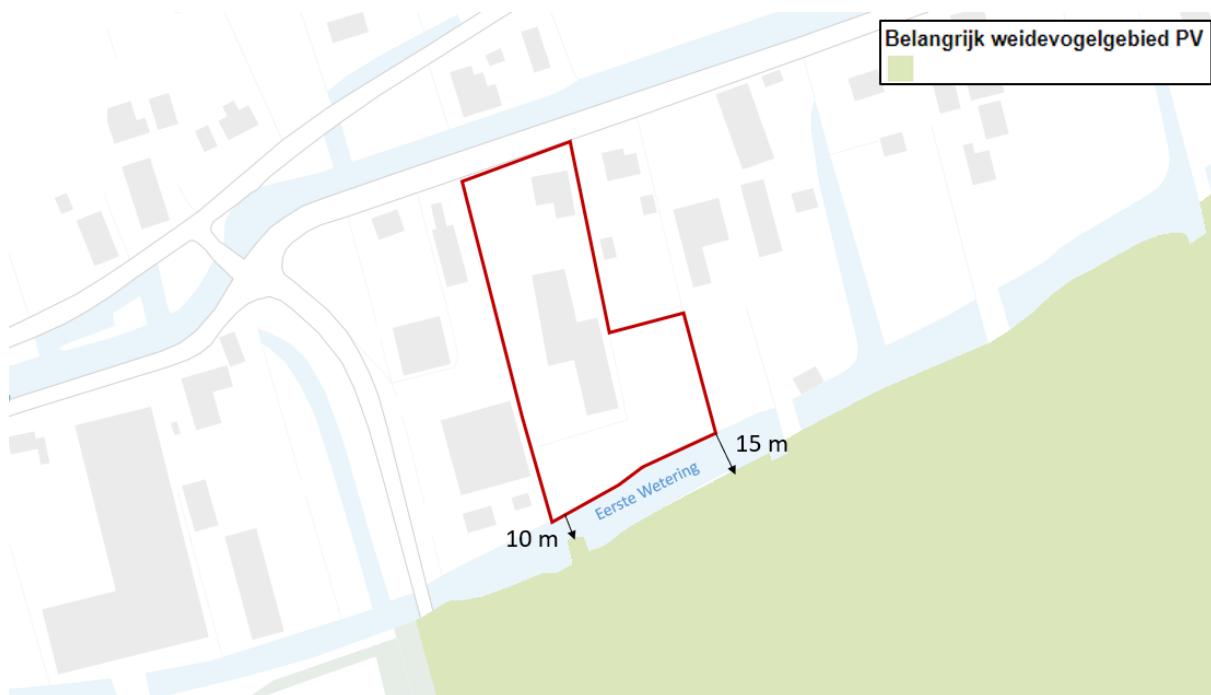
Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Goudriaan, langs de Zuidzijde. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde

Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 4,6 kilometer (Uiterwaarden Lek), het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland op een afstand van circa 840 meter en het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied is gelegen aan de andere zijde van de wetting.



Afbeelding 35: Kortste afstand plangebied tot NNN en Natura 2000-gebied



Afbeelding 36: Afstand plangebied tot Belangrijk weidevogelgebied

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Uit de verkeersgeneratieberekening (zie §2.2.3) blijkt dat de ontwikkeling zelfs voorziet in een afname van het aantal verkeersbewegingen als dat wanneer gebruik zou worden gemaakt van de huidige planologische mogelijkheden. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende paragrafen worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wm.

4.2 Waterparagraaf

Beleidskader

In het onderhavige 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.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsverordening Rivierenland

De waterschapsverordening is een uitwerking van artikel 2.5 van de Omgevingswet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in ons gebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening bevat de regels van het Waterschap Rivierenland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiverings-technische werken en de wegen die in beheer zijn bij het waterschap. Ook bevat de verordening regels over lozingen.

Het waterschap werkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan de in de waterschapsverordening genoemde voorwaarden. Daarnaast is voor gebieden waar in de toekomst specifieke ontwikkelingen gaan plaatsvinden een uitzondering gemaakt voor de toepassing van de waterschapsverordening. Deze gebieden zijn gereserveerd voor het verruimen, verleggen of wijzigen van waterstaatswerken. Zo wordt voorkomen dat initiatieven

worden uitgevoerd die op een later moment, door de aanleg op wijziging van een waterstaatswerk, weer ongedaan moet worden gemaakt.

Onderdeel van de waterschapsverordening is de digitale kaart. Deze kaart geeft aan waar en welke regels van de waterschapsverordening gelden. Deze regels op de kaart worden werkingsgebieden genoemd. De werkingsgebieden zijn gekoppeld aan de regels uit de verordening.

Onderzoek

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW047. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 meter NAP en een winterpeil van -1,79 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.



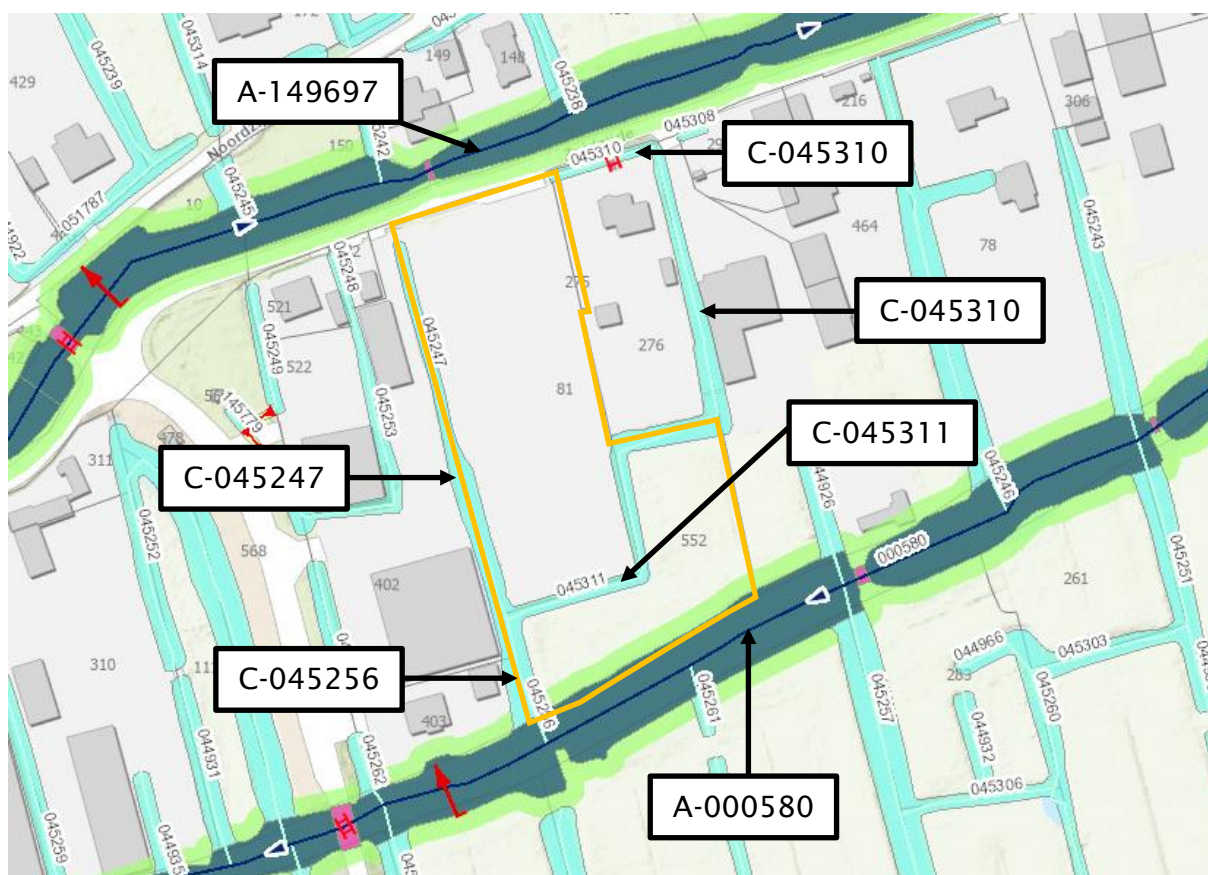
Afbeelding 37: Uitsnede kaart peilgebieden

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een primaire of regionale waterkering.

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. Rondom en in het plangebied zijn vijf C-watergangen en twee A-watergang (de wetering) gelegen.



Afbeelding 38: Uitsnede legger wateren

De werkzaamheden vallen buiten de beschermingszones van de watergangen. Wel voorziet het plan in het (deels) dempen van C-watergangen 045311, 045247, 045256. Voor het dempen van water dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

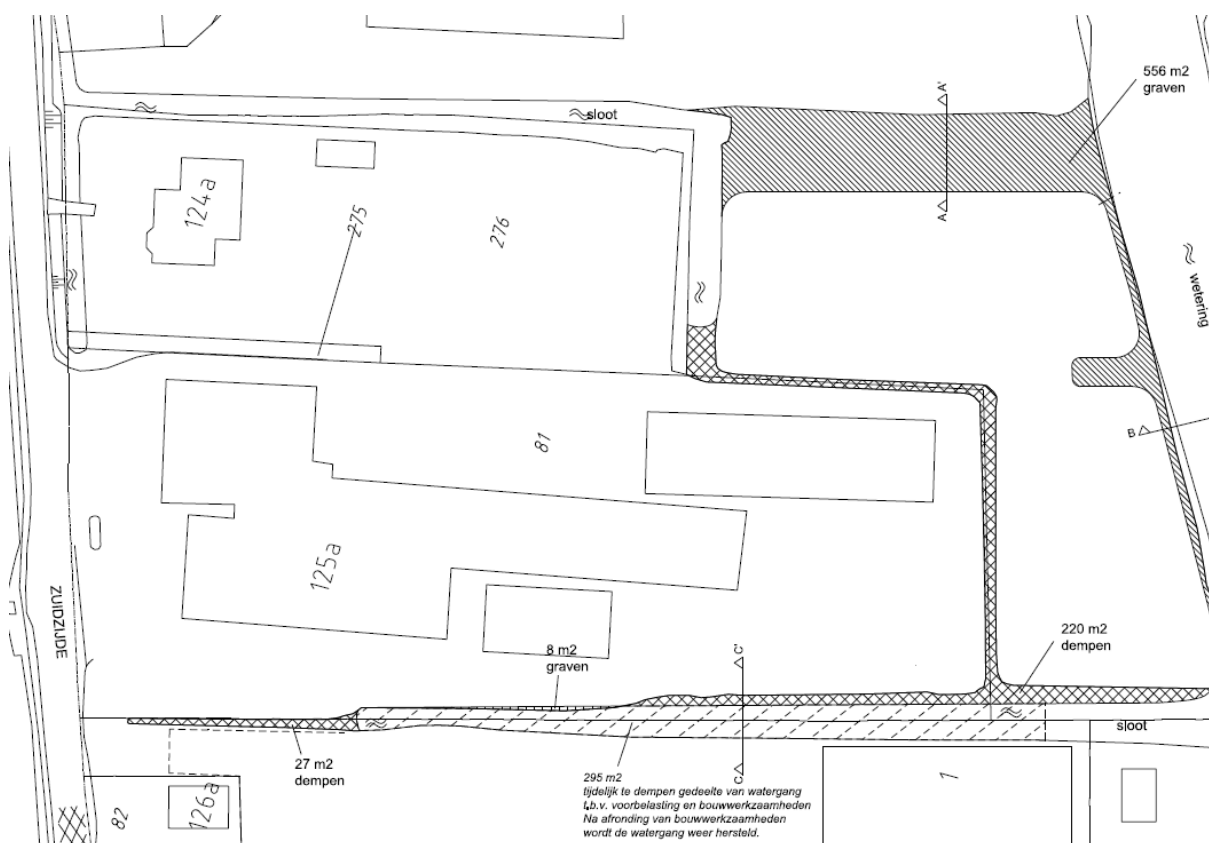
Waterberging en -compensatie

Dempen watergang

Het plan voorziet in het dempen van C-watergangen 045311, 045247, 045256. In totaal wordt hiermee 247 m² gedempt. Voor het dempen van watergangen geldt dat de demping voor 100% gecompenseerd moet worden.

Verder worden ten behoeve van de voorbelasting en bouwwerkzaamheden C-watergangen 045247 en 045256 gedeeltelijk en tijdelijk gedempt. Na afronding van de werkzaamheden worden de watergangen weer hersteld.

Voor het dempen en het graven van water dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 39: Te dempen en te graven watergangen

Verharding

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.) plaatsvindt, 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 hoeveel 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.

Om te bepalen hoeveel watercompensatie nodig is, is uitgegaan van het ontwerp zoals deze nu bekend is. In het ontwerp zijn geen verhardingen opgenomen op de woonpercelen. Derhalve wordt aangesloten bij de verhardingspercentages die het waterschap hanteert voor de verschillende woningtypologieën. Uiteindelijk zal in de watervergunning het definitieve ontwerp toegevoegd worden, waarmee de uiteindelijke en definitieve watercompensatie zal worden vastgesteld.

Tabel 4: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie		Oppervlakte
Gebouwen		1.424,0 m ²
Verhardingen		1.084,0 m ²
Totaal bestaande situatie		2.508,0 m²
Nieuwe situatie		
Kavels woonboerderij (90% van opp. kavels: 992 m ²)		892,8 m ²
Kavels schuurwoningen (70% van opp. kavels: 1.322 m ²)		925,4 m ²
Kavel zorgrecreatiewoning (90% van opp. kavels: 381 m ²)		342,9 m ²
Bedrijfsgebouw		867,0 m ²
Verharding		1.527,7 m ²
Halfverharding, 50% van opp.: 425 m ²)		215,5 m ²
Eenmalige particuliere vrijstelling		-500 m²
Totaal nieuwe situatie		4.271,3 m²
Verskil		Toename 1.763,1 m²

**Afbeelding 40: Overzicht verhardingen**

Rekensom watercompensatie

Met het plan wordt 247 m² aan watergangen gedempt. Hetzelfde oppervlak dient gecompenseerd te worden. Verder voorziet het plan in een toename aan verharding van 1.763,1 m². Conform de stelregel van het waterschap dient 76,9 m³ ($1.763,1 \times 0,0436$) aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peil van 0,2 m betekent dit een wateroppervlak van 385,4 m². In totaliteit zal dus 631,4 m² aan water gegraven worden. De watercompensatie dient in beginsel in hetzelfde peilgebied plaats te vinden. De watercompensatie kan binnen het plangebied plaatsvinden langs de wetering, maar eventueel zou de watercompensatie ook aan de andere zijde van de wetering plaats kunnen vinden. Hoe de exacte watercompensatie wordt gerealiseerd is thans nog niet bekend, dit wordt inzichtelijk gemaakt bij de aanvraag voor de watervergunning.

Door de initiatiefnemer is reeds een vergunning aangevraagd, welke door het waterschap is verleend (kenmerk waterschap: 2020031459/2020125599). Het dempen en graven van de watergang is daarmee op dit moment toegestaan. Het plan is inmiddels gewijzigd, waardoor de compensatie ten aanzien van de verhardingstoename herzien dient te worden. Bij de vergunningaanvraag is al wel inzichtelijk gemaakt dat de compensatie op of bij het plangebied kan plaatsvinden.

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 mogelijk blijven.

De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over de functie van een regenton, waarmee regenwater dat valt op een dak van een gebouw, vastgehouden en vervolgens gebruikt kan worden. Verder is in de directe omgeving van het plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te kunnen voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe

woningen, de zorgrecreatiewoning en het bedrijf worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Het is aan de initiatiefnemer om een nieuwe aansluiting op de locatie mogelijk te maken in overleg met de rioolbeheerder. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

Het waterschap is wegbeheerder van de weg Zuidzijde en het nieuwe kruispunt dat daarin ligt. De gemeente wordt wegbeheerder van de nieuwe (ontsluitings)weg in het plangebied. Op de (ontsluitings)weg in het plangebied wordt een komportaal geplaatst. Daardoor komt het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen. Het onderhoud van het openbare gebied komt daarmee in handen van de gemeente.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Ten behoeve van de watercompensatie voor de verhardingstoename dient een nieuwe watervergunning aangevraagd te worden (ten opzichte van de reeds verleende watervergunning).

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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.

Onderzoek

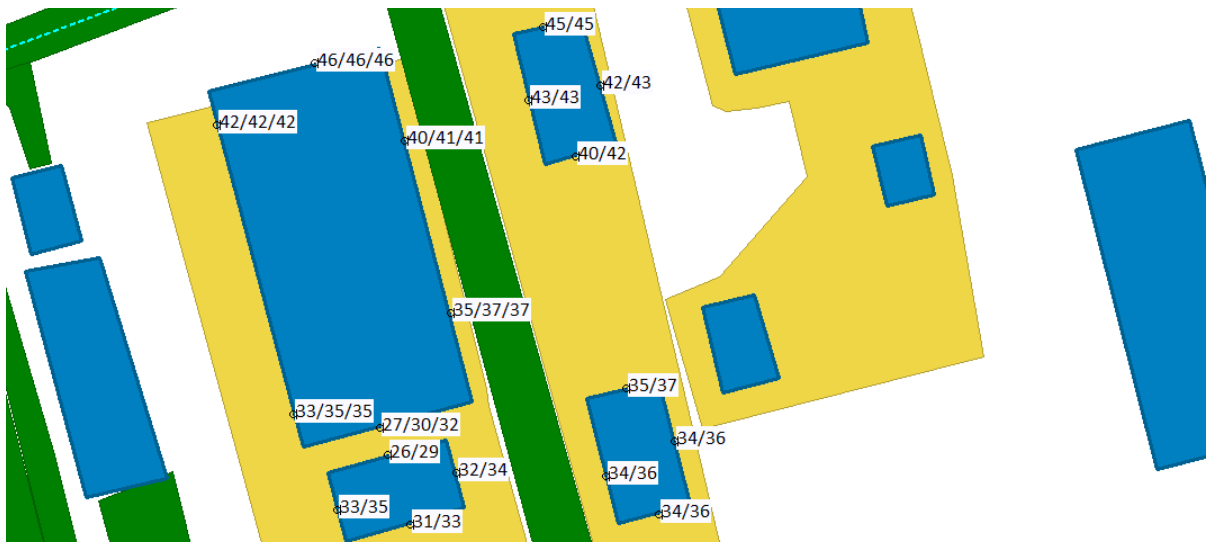
Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein. Laatstgenoemde bronnen kunnen derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten. Ten aanzien van het aspect bedrijfshinder als gevolg van het naastgelegen bedrijf wordt verwezen naar §4.5 van deze toelichting.

Het plan betreft de realisatie van burgerwoningen, een bedrijfsgebouw en een zorgrecreatiewoning. In het kader van de Wgh zijn bedrijfsgebouwen en een zorgrecreatiewoning niet aan te merken als geluidgevoelige objecten, waardoor onderzoek naar de geluidbelasting op deze objecten niet hoeft plaats te vinden. Burgerwoningen zijn echter wel geluidsgevoelig, waardoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om de geluidbelasting op de woningen te onderzoeken. Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Zuidzijde

Vanwege de Zuidzijde is de hoogst berekende geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen 46 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de noordelijk georiënteerde gevels van de boerderijwoning(en) die het meest nabij de weg zijn gelegen.

Op alle andere gevels van voornoemde woningen en de andere nieuwbouwwoningen van de ontwikkeling is de geluidbelasting lager.



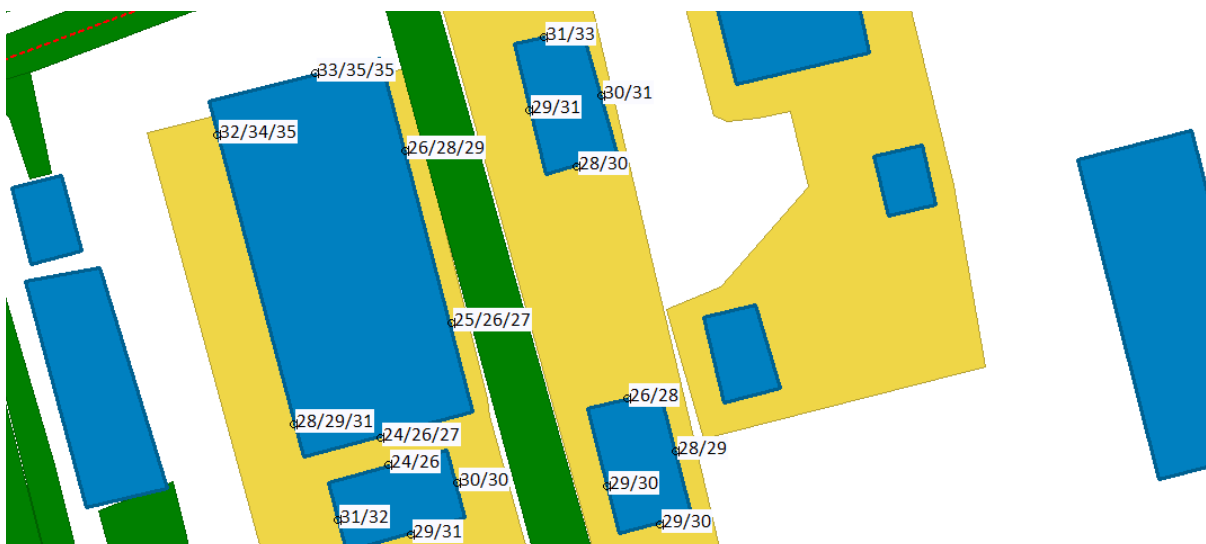
Afbeelding 41: Geluidbelasting vanwege de Zuidzijde, inclusief aftrek Wgh

Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouwwoningen van de herontwikkeling voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is dus niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere grenswaarde vanwege deze weg.

Noordzijde

Vanwege de Noordzijde is de hoogst berekende geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen 35 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de noordelijk georiënteerde gevels van de boerderijwoning(en) die het meest nabij de weg zijn gelegen.

Op alle andere gevels van voornoemde woningen en de andere nieuwbouwwoningen van de ontwikkeling is de geluidbelasting lager.



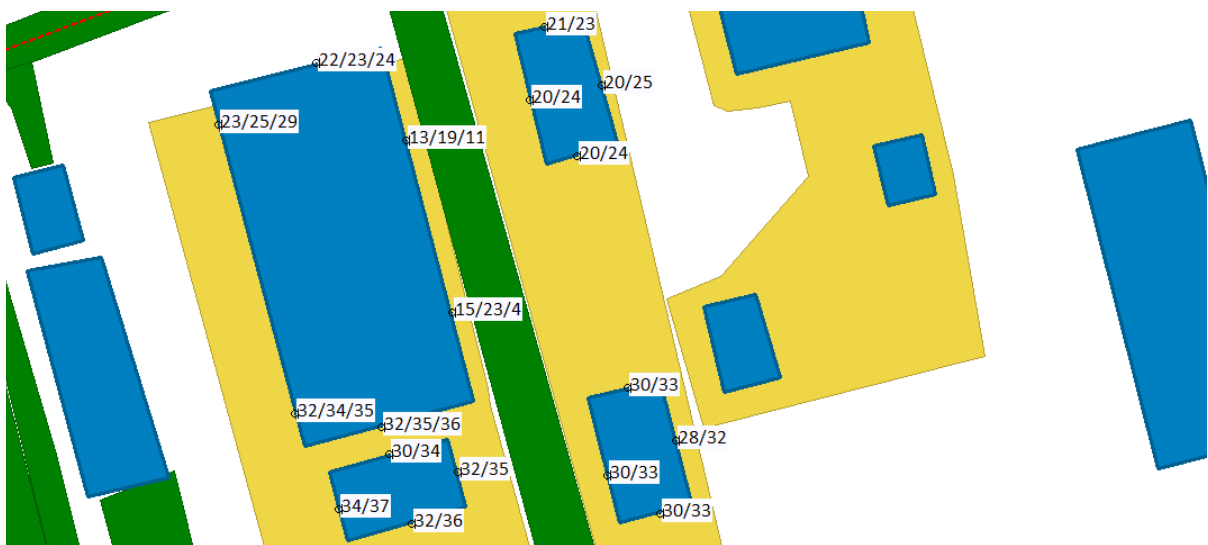
Afbeelding 42: Geluidbelasting vanwege de Noordzijde, inclusief aftrek Wgh

Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouwwoning voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is dus niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere grenswaarde vanwege deze weg.

De Heuvel

Vanwege De Heuvel is de hoogst berekende geluidbelasting 37 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de westelijk georiënteerde gevel van de schuurwoning ten zuiden van de boerderijwoningen.

Op alle andere gevels van voornoemde woningen en de andere nieuwbouwwoningen van de ontwikkeling is de geluidbelasting lager.



Afbeelding 43: Geluidbelasting vanwege De Heuvel, inclusief aftrek Wgh

Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouwwoningen van de herontwikkeling voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is dus niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere grenswaarde vanwege deze weg.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. Ten aanzien van het aspect bedrijfshinder als gevolg van het naastgelegen bedrijf, wordt verwezen naar §4.5.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 5: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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 (PM2,5)	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 het CIMLK-monitoring 2022 het volgende overzicht voor het jaar 2021 (receptor 73552739_165288):

- Een stikstofconcentratie van 13,9 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,0 µg/m³ PM10 met 6 normoverschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie van 9,2 µg/m³ PM2,5.

Geconstateerd wordt dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast kan ten aanzien van de woningen gesteld worden dat het

plan valt binnen het Besluit NIBM. Het plan omvat echter niet alleen de realisatie van woningen, maar ook een elektrotechnisch installatiebedrijf. Dit bedrijf zal zorgen voor extra verkeersaantrekkende werking en is niet vrijgesteld van toetsing. Derhalve is de invloed van de verkeersaantrekkende werking vanwege de gehele ontwikkeling op de luchtkwaliteit berekend met de NIBM-tool 2022. Voor wat betreft de verkeersgeneratie is aangesloten bij §2.2.3 van deze toelichting. Voor wat betreft het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk een aandeel van 10%. Het jaar 2024 is aangehouden voor de planrealisatie.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	155
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,24
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Gesteld kan worden dat het plan valt binnen het besluit NIBM en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan valt 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. 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 6: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

Milieucategorie	Rustige woonwijk of 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 uitbreiding van een agrarische bedrijfsloods ten oosten van de bestaande loods. Hiermee is sprake van het uitbreiden van de milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

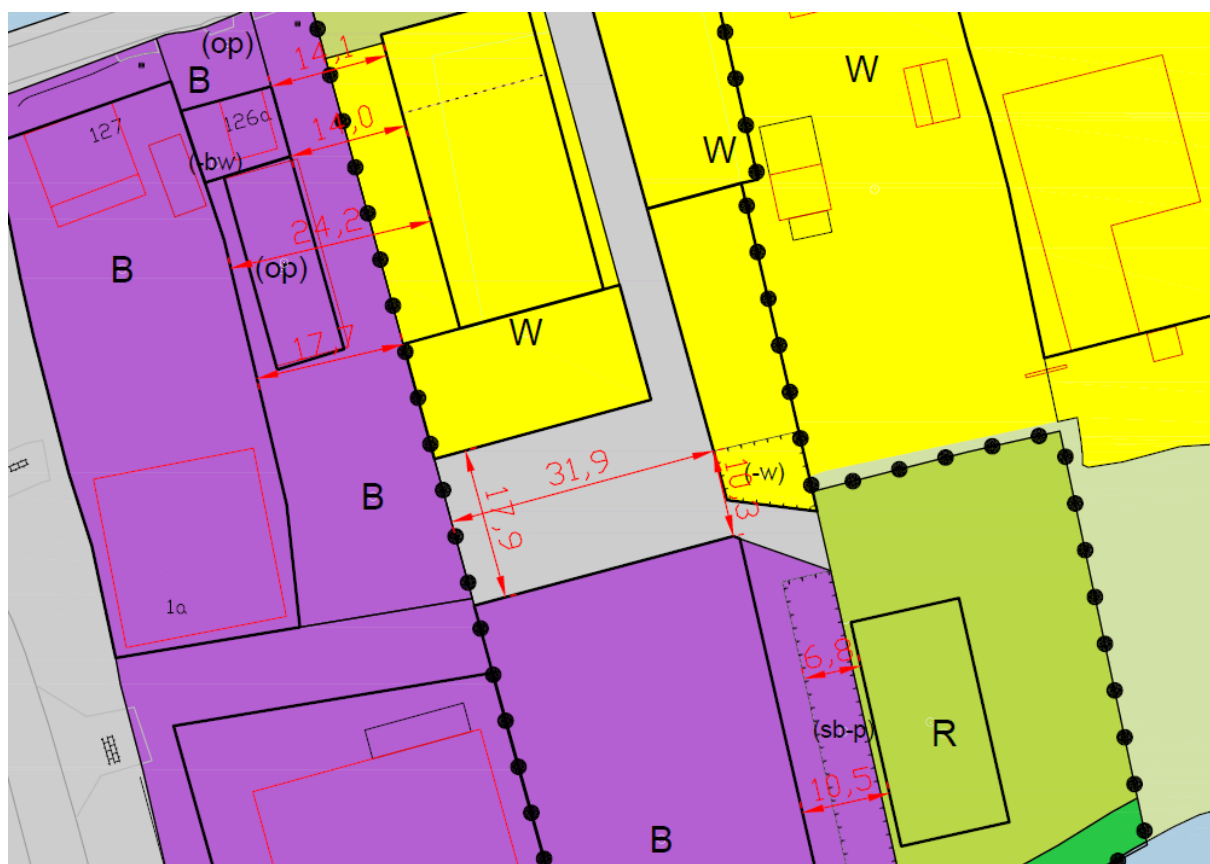
Omgevingstype

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt als gemengd gebied beschouwd. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Milieugevoelige objecten

Op het perceel worden nieuwe woningen gerealiseerd, hierdoor is er sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of de nieuwe woningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende functies gelegen.

Tabel 7: Omliggende reeds aanwezige milieubelastende functies				
Adres	Functie	Milieu-cat.	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand
Zuidzijde 126a	Opslaggebouw	2	10 meter	14 meter
Zuidzijde 127	Aannemersbedrijf (490 m ²)	2	10 meter	24 meter
De Heuvel 1-3	Transportbedrijf (967 m ²)	3.1	30 meter	17 meter



Afbeelding 44: Afstanden bedrijven tot nieuwe milieugevoelige objecten

Er wordt niet voldaan aan alle afstanden. Ten aanzien van het transportbedrijf (De Groot Drukkerij bv) geldt dat de richtafstand niet wordt gehaald. De grootste richtafstand betreft de richtafstand voor geluid. Om aan te tonen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, ondanks dat niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid, is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit het onderzoek luiden:

'Boerderijwoning (split-level woningen)

Om de bedrijfsvoering van De Groot niet te belemmeren, dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:

1. Het tuinscherm zoals weergegeven in figuur 4.7 dient te worden geplaatst;
2. Het verhogen van het balkonscherm (zie ook figuur 4.6) op de zuidwesthoek tot minimaal 1,5 meter boven peil. De exacte maatvoering dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning "Bouwen" te worden opgegeven;
3. De westgevel dient ter plaatse van toetspunt T_5_B en T_5_C als dove gevel te worden uitgevoerd;
4. Het opstellen van een maatwerkvoorschriften overeenkomstig onderstaande tabellen 5.1 en 5.2.

Schuurwoning (toetspunten 7 t/m 10)

Om de bedrijfsvoering van De Groot niet te belemmeren, dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:

1. Het geluidscherm zoals weergegeven in figuur 3.1 [van het onderzoeksrapport] dient te worden geplaatst;
2. De west- en zuidgevel van de woning dient op verdiepingsniveau te worden uitgevoerd als dove gevel (toetspunt 9/10);
3. Het opstellen van een maatwerkvoorschrift overeenkomstig onderstaande tabellen 5.1 en 5.2.

Tabel 5.1: Voorstel maatwerkvoorschrift t.b.v. langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) in dB(A)

Toetspunt	Geveldeel	Bouwlaag	Dagperiode (07.00-19.00 uur)	Avondperiode (19.00-23.00 uur)	Nachtperiode (23.00-07.00 uur)
T_04_C	Zuidgevel boerderijwoning	2 ^e verdieping	51	50	43
T_05_A	Westgevel boerderijwoning	Begane grond	50	46	40
T_05_B	Westgevel boerderijwoning	1 ^e verdieping	51	50	43
T_05_C	Westgevel boerderijwoning	2 ^e verdieping	51	50	44
T_06_C	Westgevel boerderijwoning	2 ^e verdieping	50	46	40
T_09_B	Zuidgevel schuurwoning	1 ^e verdieping	51	50	43
T_10_B	Westgevel ⁴ schuurwoning	1 ^e verdieping	--	--	--
T_15_B	Noordgevel schuurwoning	1 ^e verdieping	50	46	40
T_16_B	Oostgevel schuurwoning	1 ^e verdieping	50	46	40
T_17_B	Zuidgevel schuurwoning	1 ^e verdieping	50	46	40
T_18_B	Westgevel schuurwoning	1 ^e verdieping	50	47	40

⁴ Dit geveldeel wordt uitgevoerd als dove gevel.

Tabel 5.2: Voorstel maatwerkvoorschrift t.b.v. maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) in dB(A)

Toetspunt	Geveldeel	Bouwlaag	Dagperiode (07.00-19.00 uur)	Avondperiode (19.00-23.00 uur)	Nachtperiode (23.00-07.00 uur)
T_04_C	Zuidgevel boerderijwoning ⁵	2 ^e verdieping	--	--	--
T_05_B	Westgevel boerderijwoning ⁶	1 ^e verdieping	70	65	64
T_05_C	Westgevel boerderijwoning ⁵	2 ^e verdieping	--	--	--
T_09_B	Zuidgevel schuurwoning ⁵	1 ^e verdieping	--	--	--
T_10_B	Westgevel ⁵ schuurwoning	1 ^e verdieping	--	--	--

⁵ Dit geveldeel wordt uitgevoerd als dove gevel.

⁶ Ter plaatse van toetspunt T_05 wordt een balkonscherm geplaatst van minimaal 1,5 meter hoog.

Omdat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het opstellen / verlenen van een maatwerkvoorschrift is voorbehouden aan het bevoegd gezag, in dit geval de OZHZ. Bovenstaande tabellen zijn een suggestie voor de geluidgrenswaarden.'

Ten aanzien van industrielawaai is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, mits een geluidscherm van 3 meter hoog en een tuinscherm van 2 meter hoog worden gerealiseerd. Daarnaast dient de zuidwestelijke woning in de woonboerderij voorzien te worden van een balkonscherm van minimaal 1,5 meter hoog. Om het naastgelegen bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren, worden maatwerkvoorschriften vastgesteld en wordt de zuidelijke en westelijke gevel van de verdieping van de vrijstaande schuurwoning ten zuiden van het boerderijvolume doof uitgevoerd. Ook worden de tweede verdieping van de zuidgevel en de verdiepingen van de westgevel van de boerderijwoning doof uitgevoerd.

Geluidscherm

Het geluidscherm dient 3 meter hoog en landschappelijk ingepast te worden. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van het geluidscherm. Dat betekent dat de woningen niet in gebruik mogen worden genomen totdat het geluidscherm is gerealiseerd en landschappelijk is ingericht.

Hiermee is de realisatie van het geluidscherm en daarmee een goed woon- en leefklimaat juridisch-planologisch geborgd. In de voorwaardelijke verplichting is een afwijking opgenomen. In deze afwijking is opgenomen dat de realisatie van het geluidscherm niet nodig is indien met een akoestisch onderzoek aangetoond kan worden dat zonder het geluidscherm kan worden voldaan aan de wettelijke geluidsnormen. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als het naastgelegen bedrijf stopt of elders zal gaan vestigen in de toekomst. Een geluidscherm is in dat geval niet meer nodig.

Maatwerkvoorschriften

Om het naastgelegen bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren, worden maatwerkvoorschriften vastgesteld door het bevoegd gezag.

Dove gevel

Zoals gesteld dienen enkele gevels doof uitgevoerd te worden. Uit artikel 1b lid 4 van de Wgh volgt de volgende definitie van een 'dove gevel':

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Dit betekent dat er in de gevel wel een raam mag zitten, maar deze niet kan worden geopend. Door het toepassen van een dove gevel, hoeft op het toetspunt geen toetsing aan de geluidnormen plaats te vinden en vervalt dus de overschrijding. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 9.4.5) waarin is geregeld dat desbetreffende geveldelen verplicht doof uitgevoerd moeten worden. Het bevoegd gezag kan hier met een vergunning van afwijken indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de dove gevels toch niet nodig zijn.

Tuinscherm

Naast een geluidscherm van 3 meter hoog ter plaatse van het parkeerterreintje, dient tevens een tuinscherm van 2 meter hoog langs de westelijke perceelsgrenzen van de woonboerderij gerealiseerd te worden, zodat de geluidbelasting op de begane grond wordt gereduceerd. In artikel 9.4.6 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin de verplichting tot realisatie van deze tuinscherm is geregeld.

Balkonscherm

Tenslotte dient een woning in de zuidwesthoek van de woonboerderij voorzien te worden van een balkonscherm van minimaal 1,5 meter hoog (gemeten vanaf het vloerpeil van de verdieping). Ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (artikel 9.4.7), zodat de realisatie van het balkonscherm juridisch-planologisch geborgd is.

Milieubelastende functie

Achterop het plangebied wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (zoals woningen) niet (verder) wordt aangetast. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor een lokaal elektrotechnisch installatiebedrijf. In het VNG-Handboek is een dergelijk bedrijf opgenomen onder de categorie 'elektrotechnische industrie n.e.g.' en valt onder milieucategorie 2. Tevens kan volgens de regels ook een ander type bedrijf zich hier vestigen, maar uitsluitend een bedrijf uit ten hoogste milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor geur en geluid. In het planontwerp is hiermee rekening gehouden door het bedrijfsgebouw op een minimale afstand van 10 meter tot de burgerwoningen en zorgrecreatiewoning te ontwerpen. Er zijn verder binnen een afstand van 10 meter rondom het nieuwe bedrijfsgebouw geen andere milieugevoelige objecten aanwezig. Zodoende tast het nieuwe bedrijfsgebouw het

woon- en leefklimaat niet aan. In de regels van dit plan is vastgelegd dat ter plaatse van het bedrijfsgebouw geen bedrijven uit een hogere categorie dan milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hierdoor is het acceptabel woon- en leefklimaat vanuit het bedrijfsgebouw ook in de toekomst geborgd.

Volgens de VNG-publicatie dient echter gemeten te worden vanaf de bedrijfsbestemming tot een bestemming dat een milieugevoelig object mogelijk maakt. In dit geval is dit respectievelijk de bedrijfsbestemming en het bouwvlak binnen de recreatieve bestemming. Deze afstand is kleiner dan 10 meter, waardoor er een motivatie dient plaats te vinden voor de aspecten geur en geluid ten opzichte van de zorgrecreatiewoning.

Geluid

Uit een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2012:BV7286, 29 februari 2012,) blijkt dat ‘een recreatiewoning geen bescherming tegen geluid geniet ingevolge de Wet geluidhinder, maar dat dit niet betekent dat een recreatiewoning in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien nachtverblijf is toegestaan, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe’.

Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. In dit geval is ervoor gekozen om binnen de bedrijfsbestemming, grenzend aan het perceel van de zorgrecreatiewoning, een strook van 5 meter breed op te nemen waar uitsluitend parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Hier zijn dus geen ‘zware’ bedrijfsactiviteiten behorende bij een categorie 2-bedrijf toegestaan en zodoende zal de geluidbelasting hier ook minder zijn dan elders op het bedrijfsperceel. Nu er enige afstand is gecreëerd tussen de zorgrecreatiewoning en de bedrijfsactiviteiten die geluidhinder kunnen veroorzaken, kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect geluid sprake van een acceptabel leefklimaat voor wat betreft de zorgrecreatiewoning. Daarbij geldt ook dat over het algemeen kan worden aangenomen dat de werkzaamheden voor een elektrotechnisch bedrijf die geluidhinder kunnen veroorzaken, in pandig plaatsvinden. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat indien wordt voldaan wordt aan de richtafstanden ten opzichte van het bedrijfsgebouw. Dat is hier het geval.

Geur

Voor geur kan dezelfde motivering aangevoerd worden als bij de motivering voor het aspect geluid. Een eventuele geurbelasting vanwege een elektrotechnisch bedrijf zal voortkomen door werkzaamheden die in pandig plaatsvinden. Daardoor zal de richtafstand logischerwijs gemeten moeten worden vanaf het bedrijfsgebouw tot de zorgrecreatiewoning. De afstand hiertussen is 10 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand. Gesteld wordt dat daarmee sprake is van een acceptabel leefklimaat. Tevens is een strook van 5 meter op het bedrijfsperceel bestemd voor uitsluitend parkeerplaatsen, waardoor hier in ieder geval geen geurbelasting zal optreden. Ook

wordt de zorgrecreatiewoning niet gebruikt voor langdurig gebruik, waardoor een langdurige blootstelling aan geurhinder in de praktijk niet zal voorkomen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Ten aanzien van industrielawaai is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, mits een geluidscherm van 3 meter hoog bij het parkeerterrein wordt gerealiseerd en een tuinscherm van 2 meter hoog ten westen van de woonboerderij. Om het naastgelegen bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren, worden maatwerkvoorschriften vastgesteld, worden enkele geveldelen van woningen doof uitgevoerd en wordt een woning voorzien van een balkonscherm van minimaal 1,5 hoog. Deze maatregelen worden genomen en zijn als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat de maatregelen ook juridisch-planologisch zijn geborgd.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen als slachtoffer betrokken zijn bij een ongeval met die stoffen. Dit kan zowel een transportroute, buisleiding als een inrichting betreffen. De wetgeving voor externe veiligheid rondom inrichtingen staat beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de wetgeving externe veiligheid langs transportroutes in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Daarnaast is er nog het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor buisleidingen. Het beleid externe veiligheid is gericht op een verantwoorde situering van activiteiten waarbij ongevallen met effecten op de omgeving niet zijn uitgesloten.

De mate van blootstelling is uitgedrukt in de kans op dodelijke effecten. Er zijn twee componenten om de grootte van dit gevaar uit te drukken. Ten eerste de grootte van het effect dat samenhangt met de gevaareigenschappen van een stof (giftigheid, brandbaarheid, hoeveelheid, en dergelijke). Ten tweede de kans dat een dergelijk effect optreedt, wat samenhangt met de activiteiten die tot een ongeval kunnen leiden (opslag, overslag, aantal handelingen en dergelijke).

Beide componenten worden tot uitdrukking gebracht wanneer gevaren worden uitgedrukt in risico's. Door een risico wordt een gevaar gekwantificeerd (in een getal uitgedrukt) en vergelijkbaar gemaakt met normen. De omvang van de gevaren voor de omgeving wordt uitgedrukt met twee risicobegrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Voor de mate van aanvaardbaarheid van deze risico's zijn in het Bevi, Bevt en Bevb normen en richtwaarden vastgesteld.

Onderzoek

Stationaire bronnen

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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt 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.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van de deelgebieden zijn geen spoorwegen aanwezig.

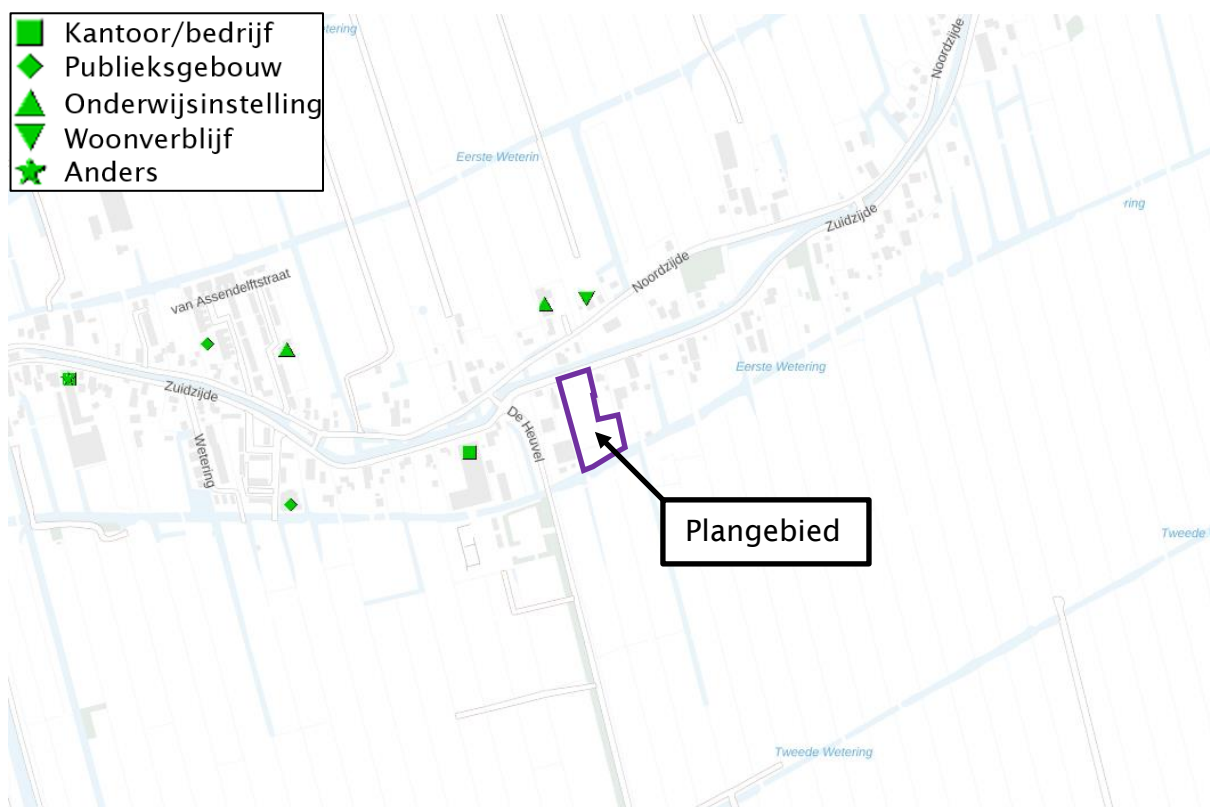
Vaarwegen

In de directe omgeving van de deelgebieden zijn geen voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van de voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen.



Afbeelding 45: Uitsnede Risicokaart

Het plan is getoetst door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ). De Veiligheidsregio geeft aan dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan. Verder heeft de VRZHZ het volgende advies uitgebracht:

‘De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem

*handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.
Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan.'*

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

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofd)kabels, (hoofd)leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding 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 (Wnb) 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

Het plan voorziet in het verwijderen van bebouwing en verharding, de bouw van gebouwen en het dempen en graven van watergangen. 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 oriënterend onderzoek flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusies van het onderzoek luiden:

'Samenvatting

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwingen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels, maar ook voor de grote modderkruiper en rugstreeppad. Voorafgaan aan de werkzaamheden aan en nabij watergang dient te worden vastgesteld of de grote modderkruiper gebruik maakt van de planlocatie. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De werkzaamheden leiden (met voorbehoud ten aanzien van de grote modderkruiper en de rugstreeppad) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de grote modderkruiper aanwezig is in de watergang rondom de planlocatie. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen

reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

De ontwikkeling van woningen aan de Zuidzijde 125 te Goudriaan uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie, bodemmateriaal (takken, stronken) of andere hopen met puin gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *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 minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Ten aanzien van de grote modderkruiper dient aanvullend onderzoek te worden verricht om de aan- dan wel afwezigheid van de soort uit te sluiten. Het onderzoek vindt plaats d.m.v. eDNA. Hierbij zullen er watersamples genomen worden. Het inventariseren d.m.v. eDNA kan het gehele jaar plaatsvinden.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden. · Gedurende de werkzaamheden dient het terrein 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. 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.'*

Naar aanleiding van het oriënterend onderzoek is door Blom Ecologie een Notitie Grote modderkruiper opgesteld. De notitie is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van de notitie luidt:

‘De resultaten van de eDNA tonen aan dat de grote modderkruiper in geen van de watergangen binnen het plangebied en in de directe omgeving voorkomen. De watergangen leken in eerste instantie geschikt voor deze soort. De afwezigheid van eDNA van grote modderkruiper binnen het oppervlakte water kan verschillende oorzaken hebben:

- De grote modderkruiper komt voor in kleinere, ondiepe stilstaande of langzaam stromende wateren zoals sloten, vennen, plassen en oude afgesneden meanders. De sloot aan de zuidzijde bevat een zichtbaar zeer sterke stroming. Hierdoor is het lastig voor de soort om in de aanliggende kavelsloten te raken.*
- In de omgeving zijn veel van dergelijke, op het oog geschikte, kavelsloten aanwezig met een geschikt leefgebied voor adulte dieren een overwinteringshabitat met dikke modderlaag en een paai- en opgroeihabitat. Dit kan betekenen er voldoende functioneel leefgebied voor de soort aanwezig is. Gezien het aantal waarnemingen van deze soort in de omgeving is er (alhoewel de blokken niet volledig, vlakdekkend onderzocht zijn, kan het voorkomen dat er slechts een kleine populatie grote modderkruiper in de omgeving voorkomt. Door de aanwezigheid van grote delen functioneel leefgebied, is het voor de soort onnodig om uit te wijken en nieuwe gebieden te koloniseren.*

Het dempen van delen van de sloot aan de ZuidZijde 125 te Goudriaan leidt momenteel niet tot het ongeschikt raken van functioneel leefgebied van de grote modderkruiper, gezien deze soort niet voorkomt binnen het plangebied en in de directe omgeving. Negatieve effecten ten aanzien van de grote modderkruiper zijn uitgesloten. De beoogde ontwikkelingen leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.’

Naar aanleiding van de conclusie uit het ecologisch aanvullend onderzoek naar de grote modderkruiper, namelijk dat deze soort niet aanwezig is, zijn de watergangen (met een watervergunning) gedempt.

Stikstofdepositie

Om te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De voortoets is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De conclusie luidt:

‘Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en het rekenresultaat zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.’

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Te allen tijde dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden en dienen de te treffen

maatregelen getroffen te worden. Het plan ondervindt voor wat betreft 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 gebruik is door BK Ingenieurs een Verkennend (water)bodemonderzoek en verkennend asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Bodemonderzoek'

De bovengrond bestaat tot 0,5 à 1,0 m -mv hoofdzakelijk uit klei. Onder de kleilaag bevindt zich een veenlaag die zich tot minimaal de geboorde diepte van 2,0 m -mv uitstrekt. Ter plaatse van het gesaneerde terreindeel is een repacverharding aanwezig tot circa 0,4 m -m en bestaat het bodemprofiel tot 2,0 m -mv verder uit zand. Ook de bovengrond onder de maaiveldverhardingen bestaat tot een diepte van circa 0,2 à 0,7 m -mv uit zand. In de bovengrond van een deel van de boringen zijn antropogene bijmengingen met metselpuin, beton en/of kolengruis aanwezig. In de ondergrond van boring 006 (0,5-1,0 m -mv) is een sterke bijmenging met metselpuin aangetroffen. Ter plaatse van boring 008 is van 0,3 tot 0,7 m -mv een laag zwart kolengruis aanwezig.

Bovengrond: kwik, cadmium, lood, zink, PAK, PCB, minerale olie > AW

Ondergrond: lood, molybdeen, PAK > AW

Grondwater: barium, molybdeen, naftaleen > S

De hypothese 'geen verdenkingen op de aanwezigheid van verontreinigingen die afwijken op de verwachting van de Bodemkwaliteitskaart' is juist gebleken. Er bestaat ons inziens op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen bezwaar tegen de voorgenomen locatie-ontwikkeling (en aanvraag Omgevingsvergunning).

Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om tijdens de locatie-ontwikkeling de kolengruislaag ter plaatse van boring 008 separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

Asbestonderzoek

Op het maaiveld van de locatie is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden is visueel geen asbestverdachte materialen in de opgeboorde grond waargenomen. In de puinhoudende grond is analytisch geen asbest aangetoond. In de puinlaag ter plaatse van het puinpad is analytisch asbest aangetoond. Het betreft hechtgebonden chrysotiel in de fractie 8-20 mm in een

gehalte van 0,5 mg/kg ds. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) en de hergebruikswaarde voor asbest in puin (100 mg/kg ds) worden niet overschreden.

De hypothese 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming' is niet juist gebleken.

Het uitvoeren van een nader-asbest-in grond-/puinonderzoek is niet noodzakelijk.

Waterbodemonderzoek

Het onderzochte slib ter plaatse van de te dempen sloot is:

- *verspreidbaar op aangrenzend perceel*
- *toepasbaar in oppervlaktewater als klasse A*
- *toepasbaar op of in de bodem als klasse industrie*

Vervolg en aanbevelingen

Geadviseerd wordt om tijdens de locatie-ontwikkeling de kolengruislaag ter plaatse van boring 008 separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

Bij saneringswerkzaamheden in verontreinigde grond geldt de Kwalibo-regeling uit het Besluit bodemkwaliteit. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundige begeleider.'

Conclusie

Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Wel wordt geadviseerd om tijdens de locatie-ontwikkeling de kolengruislaag ter plaatse van boring 008 separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

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. Dit is pgesteld door het adviesbureau BAAC.

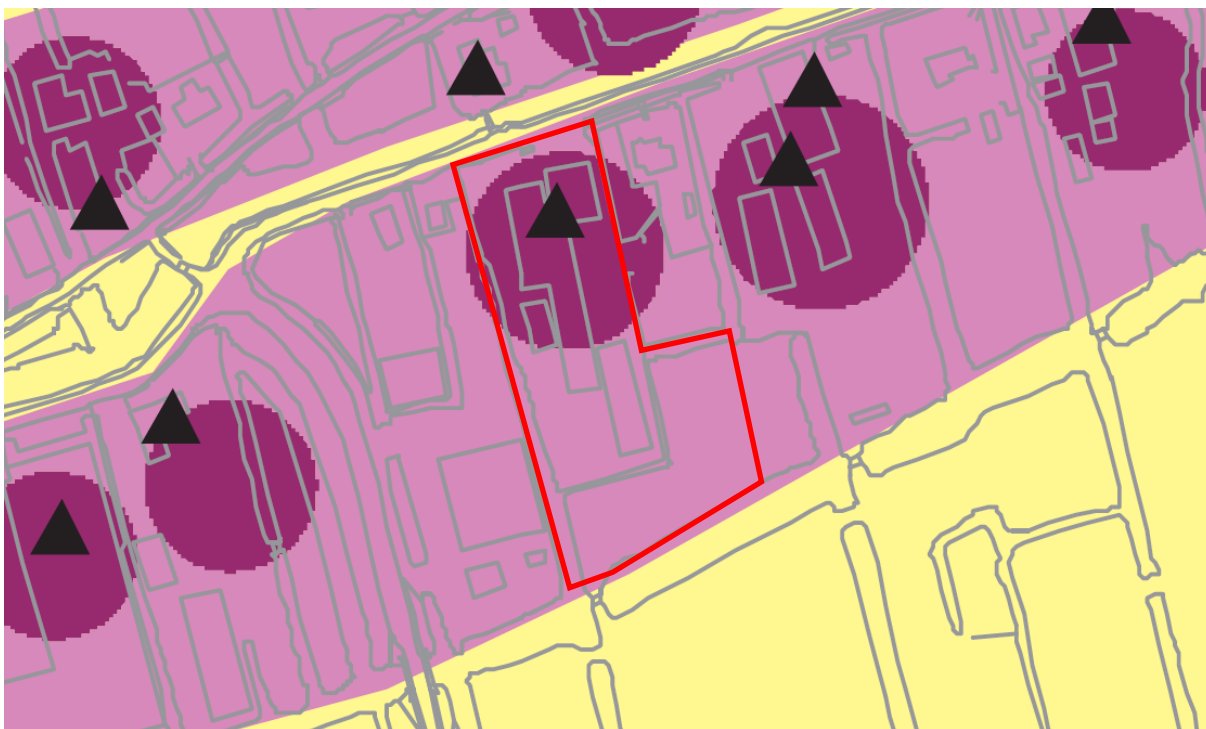
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 46: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Het plan voorziet in graafwerkzaamheden groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is voor het plan een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De conclusies luiden:

‘De [...] gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geo(morfo)logische situatie en de bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?***
Het plangebied ligt in een ontgonnen veenvlakte, langs een oude veenstroom, de Goudriaan. In het plangebied komt een minstens 3 m dik pakket veen voor dat op de meeste plaatsen vanaf ca. 50 cm -mv overgaat in verrommelde komkleiafzettingen met veenresten en puinresten. In het zuidelijk deel komt veen tot nabij het maaiveld voor. In het noordwestelijk deel (ter plaatse van boring 1) komt tussen het veen en de bouwvoor nog wel een deels intacte kleiafzetting voor met bovenin een humeuze laag vanaf 90 tot 70 cm -mv.
- ***In hoeverre is deze opbouw nog intact?***
De bodemopbouw is op de meeste plaatsen niet meer intact: in lijn met de verwachting komt er in de ondergrond veen voor maar de komkleiafzetting hierboven is grotendeels opgenomen in de bouwvoor. In het noordwestelijk deel is de bodem nog wel gedeeltelijk intact in de vorm van een kleiafzetting met aan de bovenzijde een humeuze laag.
- ***Bevinden zich archeologisch relevante lagen of afzettingen in het plangebied?***
In het noordwestelijk deel (boring 1) komt een mogelijk archeologisch relevant

niveau voor in de vorm van een humeuze laag in de top van de kleiafzettingen.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Het archeologisch relevante niveau bevindt zich op een diepte van 70 tot 90 cm -mv.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In het plangebied zijn in boring 8 enkele baksteenfragmenten aangetroffen en er zijn aan het maaiveld in het noordwestelijk deel nabij boring 1 en 8 enkele fragmenten nieuwtijds aardewerk aangetroffen (NTB/NTC). Deze kunnen verband houden met vroegere bebouwing uit (het begin van) de 19e eeuw die op oude kaarten staat weergegeven.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De middelhoge archeologische verwachting kan voor het grootste deel van het plangebied worden bijgesteld naar een lage verwachting, met uitzondering van het noordwestelijk deel (rond boring 1 en 8) waar de middelhoge verwachting wordt gehandhaafd. In dit noordwestelijke deel kunnen nog archeologische resten of grondsporen worden verwacht vanaf de Romeins tijd en met name vanaf de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Voor het grootste deel van het plangebied wordt de kans klein geacht dat archeologische waarden worden bedreigd door de toekomstige planontwikkeling. In het noordwestelijke deel (rond boringen 1 en 8) kunnen echter eventueel aanwezige archeologische resten worden verstoord of vernietigd indien de ingrepen dieper reiken dan 70 cm -mv.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
*Het plangebied is niet voldoende onderzocht. Voor het noordwestelijk deel rond boring 1 en 8 geldt dat indien de ingrepen dieper reiken dan 70 cm -mv, er wordt geadviseerd om tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. Deze methode wordt geschikt geacht aangezien de betreffende zone waar archeologische waarden kunnen worden verwacht een beperkt oppervlak beslaat. Een archeologische begeleiding heeft hetzelfde doel als een proefsleuvenonderzoek (AB/IVO-P), namelijk de ligging, omvang, datering en kwaliteit van mogelijk aanwezige archeologische resten vast te stellen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).
Geadviseerd wordt om het overige deel van het plangebied vrij te geven.*

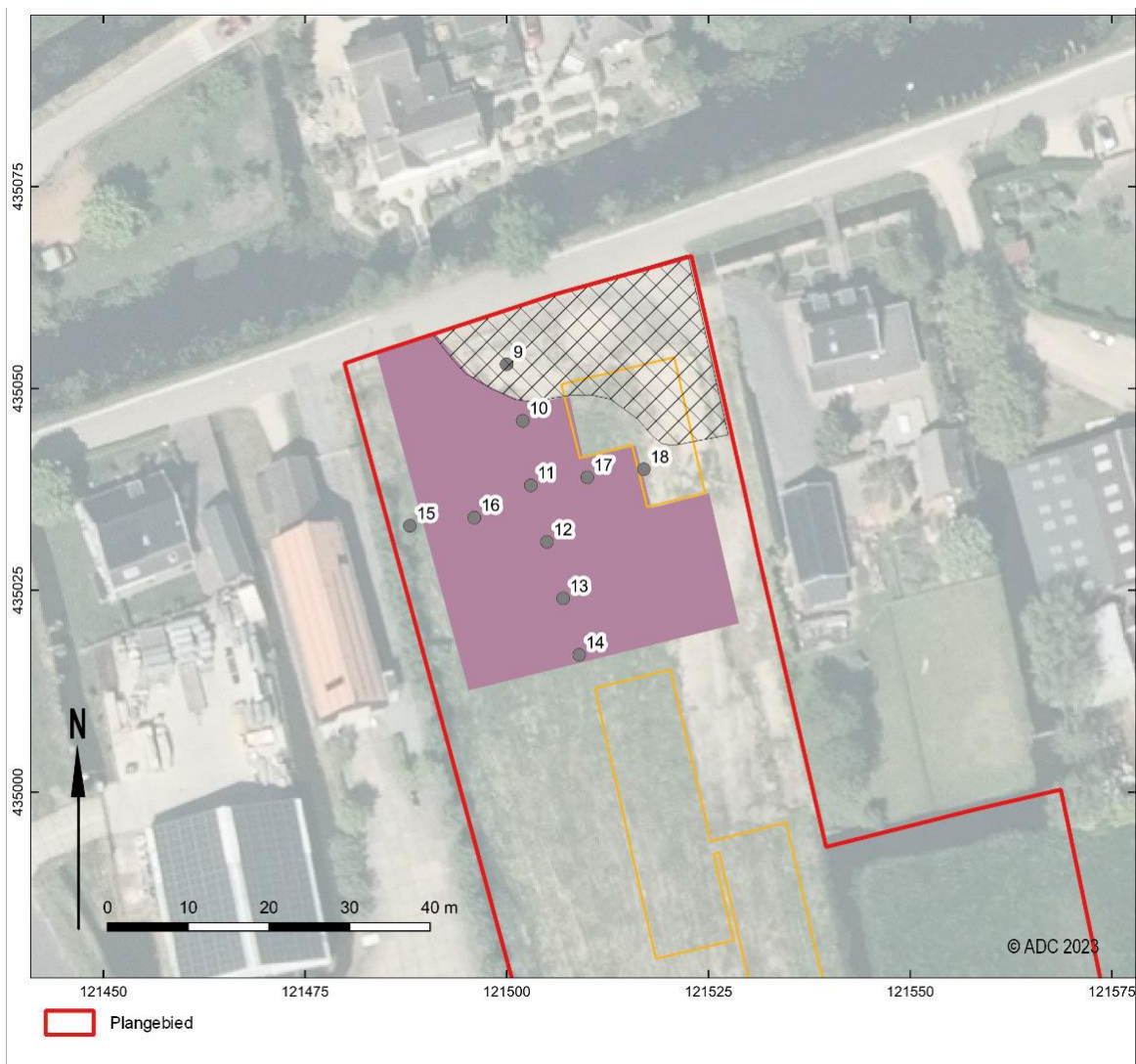
Gezien het ontbreken van een duidelijke aanwijzing voor een woonterp in het noordwestelijk deel van het plangebied werd door [...] de beleidsadviseur archeologie van de gemeente Molenlanden, een archeologische begeleiding als een te

zwaar middel beschouwd. Geadviseerd werd in deze zone eerst een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek geadviseerd met als doel de veronderstelde woonterp nader te onderzoeken.'

Naar aanleiding van het eerder onderzoek en de reactie van de beleidsadviseur archeologie van de gemeente is door ADC ArcheoProjecten tevens een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit wordt de volgende conclusie getrokken:

'De [...] gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Is in het noordwestelijk deel van het plangebied sprake van een woonterp? Zo ja:***
 - *Wat is de opbouw van de woonterp?*
De woonterp bestaat compacte, donkergrijsbruine veenpakketten afgewisseld met lichtgrijze sterk siltige kleilagen. De ophoging heeft een dikte van circa 165 tot 240 cm.
 - *Op welke diepte bevindt zich de terpzool?*
De terpzool bevindt zich op circa 215 tot 320 cm -mv (3,02 tot 3,71 m -NAP). Daarbij moet worden aangetekend dat de begrenzing niet nauwkeurig vastgesteld kon worden, omdat zowel de ondergrond als de terpophoging uit veen bestaan.
 - *Wat is de begrenzing van de terpophoging?*
De terpophoging wordt in het noorden begrensd door een saneringslocatie en in het westen door een gedempt deel van een bestaande sloot. De zuidelijke en oostelijke begrenzing van de ophoging kan als gevolg van in de bodem aanwezige ondoordringbare resten van een gesloopte loods (voormalige garage) en een wasplaats niet bepaald worden. Aangenomen mag worden dat de terpophoging samenvalt met het op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4) zichtbare verhoogde maaiveld in het noordwestelijk deel van het plangebied.
 - *Wat is de ouderdom van de woonterp?*
Als gevolg van het ontbreken van dateerbaar materiaal kan de ouderdom van de woonterp niet bepaald worden.
- ***Is het noordwestelijk deel van het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Het noordwestelijk deel van het plangebied, met uitzondering van de saneringslocatie, is niet voldoende onderzocht. Geadviseerd wordt om bodemingrepen dieper dan vigerende dieptevrijstelling van 30 cm -mv een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren.



Abbeelding 47: Boorpuntenkaart (karterende fase) met daarop het grondplan van de gesloopte bebouwing (oranje contour) en de vermoedelijke saneringslocatie (zwart raster) aangegeven. De voor vervolgonderzoek geselecteerde zone is met een paars vlak aangegeven

Om het archeologisch advies te borgen in het bestemmingsplan, is ter plaatse van de voor vervolgonderzoek geselecteerde zone (met paars aangegeven) een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Qua regeling is aangesloten bij de archeologische dubbelbestemmingen uit het moederplan. De overige gronden zijn archeologisch vrijgegeven, waardoor hier de archeologische dubbelbestemming niet is opgenomen.

Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het plangebied is gelegen aan een polderlint. Polderlinten zijn ontstaan langs een ontginningsbasis: veenriviertjes, wegen of wateringen. Van oorsprong betreft het, op enige afstand van elkaar gelegen, boerderijen op de kop van de strookvormige kavels. Polderlinten zijn vooral aanwezig in veenweidegebieden. Het plan wordt uitgevoerd in de vorm van een boerenerfensemble en sluit daardoor aan bij de karakteristieken en structuur van de cultuurhistorische lintbebouwing.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Conclusie

Voor het noordwestelijk deel rond boring 1 en 8 geldt dat indien de ingrepen dieper reiken dan 30 cm -mv, er wordt geadviseerd om tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden van een archeologische begeleiding te zijn voorzien. Deze methode wordt geschikt geacht aangezien de betreffende zone waar archeologische waarden kunnen worden verwacht een beperkt oppervlak beslaat. Een archeologische begeleiding heeft hetzelfde doel als een proefsleuvenonderzoek (AB/IVO-P), namelijk de ligging, omvang, datering en kwaliteit van mogelijk aanwezige archeologische resten vast te stellen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het overige deel van het plangebied wordt vrijgegeven.

Om het archeologisch advies te waarborgen in het bestemmingsplan, is ter plaatse van de voor vervolgonderzoek geselecteerde zone (met paars aangegeven) een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Qua regeling is aangesloten bij de archeologische dubbelbestemmingen uit het moederbestemmingsplan. De overige gronden zijn archeologisch vrijgegeven, waardoor hier de archeologische dubbelbestemming niet is opgenomen.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Daarnaast heeft de gemeente Molenlanden de ambitie om een stap verder te gaan dan de basis wettelijke verplichtingen voor wat betreft energie, namelijk:

1. Nieuw te bouwen woningen worden nul-op-de-meter gebouwd;
2. Nieuw te bouwen utilitaire functies worden energieneutraal gebouwd;
3. Alle benodigde energie wordt binnen het plangebied op duurzame wijze opgewekt.

De woningen worden minimaal gerealiseerd conform de BENG-eisen, gestreefd wordt naar nul-op-de-meter. Zodoende zullen de woningen voorzien moeten worden van zonnepanelen en een warmtepomp. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting, waardoor de zonnepanelen energie zullen opwekken voor onder andere opwarmen van water, koken en eventuele vloerverwarming. Indien niet voldoende groene stroom opgewekt kan worden, bijvoorbeeld bij donkere bewolkte dagen, wordt uiteraard gebruik gemaakt van stroom van het elektriciteitsnetwerk. Voor het bedrijf geldt dat wordt gestreefd naar een energieneutraal bedrijf door onder andere het dak te voorzien van zonnepanelen.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien zware regenbuien vaker voorkomen, moet de waterhuishouding geschikt zijn om deze regenbuien op te kunnen vangen. Het plan houdt hier onder andere rekening mee door een nieuwe watergang te realiseren en de parkeerplaatsen uit te voeren met graskeien, zodat het hemelwater makkelijker de bodem kan infiltreren. De nieuwe bewoners worden geïnformeerd over het belang van een tuin zonder teveel verharding. Daarnaast kan overvloedig hemelwater gemakkelijk afgevoerd worden op de omliggende watergangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is gelegen in het binnendijks gebied, waardoor het plangebied beschermd is tegen het overstromen en daarmee buiten de oevers treden van rivieren.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Rondom het plangebied zijn watergangen gelegen, hetgeen verkoelend werkt. Daarbij wordt tevens een nieuwe watergang en groene

beplanting gerealiseerd, hetgeen bijdraagt aan het versterken van het verkoelend effect. Daarnaast worden de openbare parkeerplaatsen uitgevoerd met halfverharding, zodat de vorming van hittestress wordt voorkomen.

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 gebruikt worden om de bodem ter plaatse van het groen te hydrateren.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' 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 onderhavige bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels van het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf

Ter plaatse van het bedrijfsgebouw en omliggende terrein is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In de regels is opgenomen dat uitsluitend 1 bedrijf tot en met milieucategorie 2 zich hier mag vestigen. Het bedrijf van de initiatiefnemer (elektrotechnisch installatiebedrijf) is hier toegestaan. Daarnaast is in de regels opgenomen dat het bedrijfsgebouw maximaal 850 m² groot mag zijn. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangesloten bij het naastgelegen drukkerij.

Groen

Langs de wetering en ter plaatse van de beschermingszone is een Groenbestemming opgenomen.

Recreatie

Voor de zorgrecreatiewoning is de enkelbestemming 'Recreatie' opgenomen, met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – zorgrecreatiewoning'.

Tuin

Ter plaatse van het voorerf van de woningen langs de Zuidzijde is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Verkeer

De huidige verkeersbestemming op de Zuidzijde wordt overgenomen in dit plan. Daarnaast is een verkeersbestemming opgenomen voor de openbare weg die door het plangebied wordt aangelegd.

Water

Daar waar in het moederplan de bestemming 'Water', is dit ook opgenomen in dit plan.

Wonen

Ten behoeve van de burgerwoningen is een woonbestemming opgenomen. Hierin is geregeld dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'wonen uitgesloten' woningen niet zijn toegestaan (de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten' kunnen wel gebruikt worden als erf bij de woning). Er wordt een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de beoogde woonboerderij, waarin middels aanduidingen wordt aangegeven dat in de woonboerderij maximaal 9 woningen mogen worden gebouwd, waarvan minimaal 6 in het achterhuis. Op de overige kavels zijn tevens bouwvlakken opgenomen waarin is aangegeven hoeveel woningen hier gerealiseerd kunnen worden. Verder is met maatvoeringsaanduidingen aangegeven welke goothoogte maximaal is toegestaan. Om de schuurwoningen ondergeschikt aan de woonboerderij te maken, hebben de schuurwoningen een lagere goothoogte gekregen (namelijk maximaal 4 meter ten opzichte van 6 meter voor de woonboerderij).

Waarde – Archeologie 1

Om het archeologisch advies te borgen in het bestemmingsplan, is ter plaatse van de advieszone een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Qua regeling is aangesloten bij de archeologische dubbelbestemmingen uit het moederplan, waarbij qua vrijstellingsoppervlak is aangesloten bij het moederplan (30 m²) en qua vrijstellingsdiepte is aangesloten bij het advies uit het archeologisch onderzoek (70 cm onder maaiveld). De overige gronden zijn archeologisch vrijgegeven, waardoor hier de archeologische dubbelbestemming niet is opgenomen.

Waarde – Landschap

Ten behoeve van het behoud van de zichtlijn vanaf de woning Zuidzijde 124a naar het achtergelegen landschap, is deze dubbelbestemming opgenomen. Op deze gronden is het niet mogelijk om vergunningsplichtige alsook vergunningsvrije gebouwen te realiseren.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Figuur 'gevellijn';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – elektrotechnisch installatiebedrijf';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – parkeren'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – zorgrecreatiewoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – halfverhard parkeren';
- Functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 9';
- Maatvoeringsaanduiding 'minimum aantal wooneenheden: 6';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2): 850';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 3,5';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4,0';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4,5';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 6,0';