



Rapport

Ruimtelijke onderbouwing

2 woningen Streefkerk

Opdrachtgever: Compagnon Investments B.V.

Versie: V4

Datum: Oktober 2022

Locatie: Dorpsstraat Streefkerk

RO-advies B.V.
Dorpsstraat 4
3381 AG Giessenburg
T: 0184 701733
E: info@ro-advies.nl
W: ro-advies.nl

Titel document:

Ruimtelijke onderbouwing 2 woningen, kruising Dorpsstraat/Zwanenvliet te Streefkerk

Projectgegevens:

Locatie: Nieuwbouw aan de Dorpsstraat / Zwanenvliet Streefkerk
Gemeente: Molenlanden
Documentnummer: 20221007
Status: Definitief

Opdrachtgever:

Compagnon Investments B.V
Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD Gorinchem

Auteurs:

Mevrouw C.M Dubbelman
De heer C.J.T. van Barneveld

Gecontroleerd:

De heer ing. A.M. Nuijten MArch.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel van de ruimtelijke onderbouwing	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving huidige situatie en nieuwe situatie	9
2.1	Plangebied en beschrijving locatie	9
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2	Conclusie NOVI	11
3.2.2	Nationaal Waterplan	11
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.2.4	Conclusie Barro	13
3.2.5	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	13
3.2.6	Conclusie rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsbeleid Zuid-Holland	13
3.3.2	Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
3.3.3	Omgevingsprogramma Zuid-Holland (maart 2022)	14
3.3.4	Provinciale omgevingsverordening (versie 15-03-2022)	14
3.3.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	15
3.4.1	Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	15
3.4.2	Conclusie regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.5.1	Toekomstvisie Molenlanden 2030	16
3.5.2	Woonvisie 2020 – 2024	16
3.5.3	Nota parkeernormen Molenlanden 2020	17
3.5.4	Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard	18
3.6.1	Conclusie gemeentelijk beleid	18

Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
4.1	Inleiding	19
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	19
5.1.2	Conclusie	19
4.2	Geluid	19
4.2.1	Wet geluidhinder algemeen	19
4.2.2	Situatie Projectgebied	19
	Wegen met een snelheidslimiet 60 km/h	20
	Wegen met een snelheidslimiet 30 km/h	20
4.2.4	Spoorverkeer	20
4.2.5	Conclusie geluid.....	20
4.2	Luchtkwaliteit	20
4.2.1	Conclusie luchtkwaliteit	21
4.3	Bodem	21
4.3.1	Wettelijk kader	21
4.3.2	Onderzoek	21
4.3.2	Beoordeling en conclusie bodemsituatie	22
4.4	Geur	22
4.4.1	Situatie.....	22
4.4.2	Conclusie	22
4.5	Externe Veiligheid.....	22
4.5.1	Wettelijk kader	22
4.5.2	Beoordeling	23
4.5.3	Conclusie	24
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.6.1	Algemeen.....	24
4.6.2	Situatie.....	25
4.6.3	Conclusie	26
4.7	Water.....	26
4.7.1	Algemeen.....	26
4.7.2	Beoordeling	26
4.7.3	Conclusie	27
4.8	Flora en Fauna	27
5.8.1.	Gebiedsbescherming	27
5.8.2.	Zorgplicht.....	27
5.8.3.	QuickScan	27

5.8.3	Conclusie	27
4.9	Archeologie.....	27
4.9.1	Beoordeling	28
4.9.2	Conclusie archeologie.....	28
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid.....	29
5.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen:		30
Bijlage 1:	QuickScan flora en fauna	30
Bijlage 2:	Rapport bodemonderzoek.....	30
Bijlage 3:	Rapport Archeologisch onderzoek.....	30

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan is opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan het perceel op de kruising van Dorpsstraat en Zwanenvliet in Streefkerk. Het plan is om hier acht nieuwbouwwoningen te realiseren, waarbij zes van de acht woningen reeds vergund zijn. De planlocatie voor deze acht woningen is weergegeven op afbeelding 1.1.

De zes reeds vergunde woningen passen binnen het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld' welke is vastgesteld op 2 juli 2013. In 2014 is het nieuwe bestemmingsplan dorpskernen vastgesteld welke deels het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld' overlapt en daarmee vigerend is voor dat gedeelte. Het betreft dat gedeelte van de twee woningen waar het in deze ruimtelijke onderbouwing om gaat. Omdat het bestemmingsplan 'dorpskernen' een jaar na het bestemmingsplan 'Dijkverzwaren Liesveld' is vastgesteld, is het bestemmingsplan 'dorpskernen' voor de locatie van deze twee woningen leidend. De precieze locatie van de twee woningen waarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan is weergegeven op afbeelding 1.2.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met dat geldende bestemmingsplan omdat de beoogde woningen afwijken van de vastgestelde bouwvlakken. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivatie van het verzoek om een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning (WABO) in afwijking op het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

In figuur 1.2 is het plangebied weergegeven voor de twee woningen. Voor deze woningen geldt dat ze onder het bestemmingsplan Dorpskernen vallen. De twee woningen zijn op afbeelding 1.2 grijsgekleurd. De zes gearceerde woningen passen in het bestemmingsplan en zijn niet relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing. Deze zijn reeds vergund.



Afbeelding 1.1: Planlocatie voor de 8 woningen te Streefkerk



Afbeelding 1.2: Planlocatie 2 woningen Streefkerk

1.3 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het creëren van een planologisch toetsingskader voor de realisatie van de twee woningen. In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Volgens het huidige bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming wonen, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. De bouwvlakken die zijn weergegeven in het bestemmingsplan 'Dorpskernen' komen niet overeen met de precieze locatie en afmetingen van de nieuwe woningen.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan - Dorpskernen

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan. De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid gemotiveerd.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven.

2.1 Plangebied en beschrijving locatie

Het perceel SKK00-E-1206 (kadastraal kenmerk) is gelegen aan de westelijke rand van de kern Streefkerk en is totaal 5.608 m². Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven. Het plangebied is op dit moment onbebouwd. Het is gelegen aan de dijk in Streefkerk met uitzicht over de rivier de Lek. Het plangebied was in handen van het waterschap, maar het waterschap heeft ervoor gekozen om de ontwikkeling door derden te laten realiseren.



Afbeelding 2.1: Locatie Dorpsstraat 56-64 Streefkerk. Bron: Verkoopdocument Waterschap Rivierenland augustus 2020

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel, zoals hierboven weergegeven zullen in totaal acht woningen worden gerealiseerd. Op 10 december 2021 is voor zes woningen een omgevingsvergunning verleend. De locatie en huisnummering is weergegeven op afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2: Bovenaanzicht projectlocatie. Bron: Google maps

2.3 Nieuwe situatie

Het beoogde plan behelst het realiseren van twee dijkwoningen (deels) buiten de bouwvlakken voor deze twee woningen in het vigerend bestemmingsplan. In eerste instantie is er een aanvraag ingediend voor zes vrijstaande dijkwoningen en twee vrij gelegen landhuizen. Echter is deze aanvraag aangepast naar vier vrijstaande dijkwoningen en twee vrij gelegen landhuizen, omdat het stukje land waar de overige twee dijkwoningen op gerealiseerd zullen worden onder een ander bestemmingsplan valt. Alle acht woningen zullen vallen onder het nieuwbouwproject 'T Dijkland'. Iedere woning zal beschikken over 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hieronder zijn impressies van dit nieuwbouwproject weergegeven. Op afbeelding 2.4 is met zwarte pijlen aangegeven over welke dijkwoningen deze aanvraag gaat.



Afbeelding 2.3: Impressie vrijstaande dijkwoningen



Afbeelding 2.4: Impressie vrijstaande dijkwoningen en achterliggende vrijstaande landhuizen

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Molenlanden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht gegaan. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit in de inwerkingtreding van deze wet. De NOVI vervangt op rijksniveau de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Nederland staat voor een aantal maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om grote opgaven aan te pakken en samen Nederland mooier en sterker te maken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

In de NOVI worden de volgende vier prioriteiten voor het rijk genoemd:

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

Voor de vier bovengenoemde prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als korte termijn maatregelen nodig zijn. Onder deze prioriteiten hangen 2 nationale belangen. De nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is.

De volgende belangen zijn voor dit project relevant:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
3. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

3.2.2 Conclusie NOVI

Het plan is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie daar het gaat om een afwijking van het vastgestelde bouwvlak en niet om het toevoegen van extra woningen.

3.2.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van 'structuurvisie' en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel

Water van dit plan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro, en het plan mag hiermee niet in strijd zijn.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedure regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

In het Barro zijn voorlopig 14 'projecten' beschreven:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en 'vermindering van de bestuurlijke drukte'.

De bedoeling is duidelijk: Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken.

Als een project niet binnen één of meerdere nationale belangen valt hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.2.4 Conclusie Barro

Het Barro legt geen restricties op voor het plangebied.

3.2.5 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het gaat om de realisatie van 2 woningen. Dit is geen ontwikkeling die wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.6 Conclusie rijksbeleid

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het Barro is niet van toepassing op dit initiatief omdat het plan niet binnen één van de 14 nationale belangen valt. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 is het omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld door de provinciale staten. De omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen samen het provinciale omgevingsbeleid van Zuid-Holland.

De omgevingsvisie geeft aan waar de provincie Zuid-Holland voor staat. Het beschrijft hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De omgevingsvisie bevat verschillende onderdelen: ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes.

In het omgevingsprogramma staat beschreven welke maatregelen de provincie treft om de visie waar te maken. Het omgevingsprogramma geeft bijvoorbeeld aan voor welke initiatieven subsidies worden verleend en aan welke provinciale wegen wordt gewerkt. Het omgevingsprogramma is een overzicht van alle maatregelen inclusief onderliggende activiteiten.

Voor het in stand houden van goede omgevingskwaliteit zijn er regels nodig over wat wel en niet is toegestaan binnen de provinciegrenzen. Denk bijvoorbeeld aan regels in stiltegebieden of ter bescherming van cultureel erfgoed. Het merendeel van deze regels betreffen instructieregels die voorschrijven hoe waterschappen en gemeenten bepaalde onderwerpen op moeten nemen in hun plannen. Daarnaast zijn er een aantal direct werkende regels waar burgers en bedrijven zich aan moeten houden. Dit wordt besproken in de omgevingsverordening.

3.3.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 15 maart 2022 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie geeft dit beleid vorm door middel van 7 ambities. Deze ambities zijn hieronder weergegeven:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: Inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: effectief, 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 landgebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met het behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in een gebied

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang in relatie tot de gebiedsidentiteit. Gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik van de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en zich thuis voelen.

Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met bestaande gebiedskenmerken zoals de aard en schaal van een gebied, duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Toetsing

Het plan is niet in strijd met de omgevingsvisie van Zuid-Holland. Het plan draagt bij aan de beschreven woningbehoefte. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden door de ruime opzet van de woningen. Daarnaast voldoen de woningen aan de MPG-eis ($0,71 < 1,0$), beschikken ze over energielabel A+++ en worden er 18 PV-panelen per woning aangebracht. Hiermee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de ambitie: schone energie voor iedereen. Daarnaast worden bestaande gebiedskenmerken versterkt. De ruime opzet van de woningen en de vele aandacht voor groen rondom de woningen versterken de kenmerken van de landelijke omgeving waarin de projectlocatie zich bevindt.

3.3.3 Omgevingsprogramma Zuid-Holland (maart 2022)

Op 15 maart 2022 is de Omgevingsprogramma Zuid-Holland in werking getreden. Het Omgevingsprogramma is een uitwerking van de beleidskeuzes in de Omgevingsvisie. De beoogde ontwikkeling voorziet in de volgende beleidskeuze uit de Omgevingsvisie:

Stimuleren zonne-energie op daken: op het dak van de beoogde ontwikkeling worden 18 PV-panelen per woning gerealiseerd. Hiermee voorziet de ontwikkeling in de beleidskeuzes: zonne-energie en energietransitie.

De overige beleidskeuzes zijn niet van toepassing op dit plan of het gebied.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ambitie voor het stimuleren van zonne-energie op daken. Alle overige uitgewerkte beleidskeuzes zijn niet van toepassing op dit plan of het gebied. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de ambities die beschreven zijn in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland 2021.

3.3.4 Provinciale omgevingsverordening (versie 15-03-2022)

De Omgevingsverordening stelt regels met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder andere ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, de ladder voor duurzame verstedelijking, kantoren, bedrijven, detailhandel, veiligheidszonering oevers Nieuwe Maas, herbestemmen bestaande bebouwing buiten het bestaand stadsgebied, ecologische hoofdstructuur, molenbiotopen, windenergie, regionale waterkeringen, buitendijks bouwen en archeologie.

Bescherming van archeologische waarden is geregeld via de archeologische dubbelbestemming.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk beleid is verbeeld op kaart 14 van de omgevingsverordening: 'ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategoriën.' Conform de kaart is de projectlocatie gelegen in beschermingscategorie 3: buitengebied. Daarnaast is het gebied conform de kaart aangemerkt als veen(weide)landschap. In de bijlage van de ruimtelijke kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten beschreven voor het gebied:

Richtpunten:

- 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.

Door de instandhouding en optimalisatie van de groene omgeving, het behoud van de lengtesloten en het feit dat de woningen binnen bestaande structuren worden gebouwd wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden.

Toetsing

Het plan draagt bij aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit. Overige provinciale belangen die in de provinciale omgevingsverordening worden genoemd zijn relevant voor dit project.

3.3.5 Conclusie provinciaal beleid

Het plan is niet in strijd met het provinciale omgevingsbeleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is de actualisatie van de regionale woonvisie regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgesteld. Dit is een actualisatie van de visie uit 2013. De woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werd in 2013 vastgesteld. De hoofdlijn van de woonvisie is nog steeds actueel: Een krachtige sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. Deze visie geeft opnieuw invulling aan de overkoepelende 'Toekomstvisie 2030 – Open, voor elkaar'. Ook beantwoordt deze regionale woonvisie de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen. In bestemmingsplannen moet daarnaar verwezen worden. Ook blijft de werkwijze planafstemming gelijk, zij het dat de precieze werkwijze is geëvalueerd en dat de criteria voor afstemming zijn geüpdatet naar actuele demografische kennis. Als regio blijven we werken met de Mentality-milieus en woonmilieus, als middel om vraag en aanbod beter af te stemmen op de aard van groepen en plekken in de regio.

Om een goede balans in vraag- en aanbod te creëren op regionaal niveau is het van groot belang dat gemeentes onderling de woningplannen af te stemmen. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeentes voorkomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vrijstaande woningen in Streefkerk. Er worden nieuwe woningen gebouwd die passend zijn binnen de ruimtelijke structuur. De beoogde ontwikkeling voorziet in de hoofdlijn van de woonvisie. Het plan vormt een krachtige sociale regio die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners er graag verblijven. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling in de grote vraag naar woningen. De huidige woningen van de kopers worden weer beschikbaar. Zo resulteert deze ontwikkeling in meerdere verhuisbewegingen.

3.4.2 Conclusie regionaal beleid

Het plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

De toekomstvisie houdt de gemeente op koers tot 2030 door Dialoog, Nabijheid en Ambitie. De titel van het document luidt: 'Eigenheid in verbondenheid'. De doelstellingen zijn: de leefbaarheid is optimaal de wensen, identiteit en de landschappelijke kwaliteit zijn in balans. Om dat mogelijk te maken heeft de gemeente zes onderwerpen opgesteld om aan te werken.

- Inclusieve samenleving: de gezondheid van alle bewoners staat voorop.
- Klimaat en energie: samen wordt er gewerkt aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden.
- Bereikbaarheid: iedereen kan op klimaatbewuste wijze van A naar B.
- Economie: innovatie heeft een belangrijke plek en ondernemen is vanzelfsprekend.
- Recreatie en toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans.
- Leefomgeving: de leefomgeving voelt veilig en is klimaatbestendig.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling speelt in op de ambities rondom klimaat, energie en de leefomgeving, mede omdat er gebruik gemaakt wordt van zonne-energie en duurzame warmte. Daarnaast is er in het plan veel aandacht voor groen en versterking van de landelijke omgeving waarin de projectlocatie zich bevindt.

3.5.2 Woonvisie 2020 – 2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 – 2024 vastgesteld. In deze Woonvisie is de volgende visie beschreven:

- 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).

Toetsing

Het plan voorziet in de behoefte om +1.460 woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling speelt in op de concrete behoefte van de kopers. Zij laten hun huidige woning achter wat resulteert in meerdere verhuisbewegingen. Op deze manier biedt de beoogde ontwikkeling indirect ook ruimte voor starters. Tevens voldoet de beoogde ontwikkeling aan de landelijke en regionale eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik.

3.5.3 Nota parkeernormen Molenlanden 2020

Om voor iedere nieuwe ontwikkeling vast te stellen hoeveel parkeerplaatsen er minimaal gerealiseerd moeten worden heeft de gemeente Molenlanden een parkeernota opgesteld. De normen die beschreven staan in deze nota zijn gebaseerd op de door het CROW opgestelde ervaringscijfers. Het doel van deze nota luidt: *'Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen in de gemeente Molenlanden om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Molenlanden te waarborgen'*

Geldende parkeernorm: Koop vrijstaand 2,4 (buitengebied) parkeerplaatsen per woning (zie figuur 3.1)

Parkeervoorziening per woning

Per woningen zullen er drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, deze drie parkeerplaatsen hebben een rekenwaarde van 2,5 (afgerond 3,0) zoals hieronder te zien is.

- Dubbele oprit (ten minste) $5,0 \times 4,5\text{m} = 1,7$ parkeerplaatsen
- Enkele oprit (ten minste) $5,0 \times 2,5\text{m} = 0,8$ parkeerplaatsen

Totale capaciteit = $2,5 > 2,4$, voldoet

Toetsing

Conform bovenstaande berekening voldoet de beoogde ontwikkeling aan de parkeernorm die gesteld is in de Nota parkeernormen Molenlanden 2020.

3.1 Hoofdfunctie wonen

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,3	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	Woning	2,0	2,0	0,3
Koop, etage, duur	Woning	2,1	2,1	0,3
Koop, etage, midden	Woning	1,9	1,9	0,3
Koop, etage, goedkoop	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, vrije sector	Woning	2,0	2,0	0,3
Huur, sociale huur	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, etage, duur	Woning	1,9	1,9	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	Kamer	0,25	0,25	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,2	1,2	0,3
Small- en/of tiny-house	Woning	0,7	0,7	0,2

Figuur 3.1: Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid 'wonen'.

3.5.4 Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard heeft op 24 september 2018 het 'Stedenbouwkundig Raamwerk Streefkerk Molenwaard' vastgesteld. Het raamwerk biedt inzicht op welke manier diverse ontwikkelingen de dorpskern zal gaan versterken. Ook biedt het raamwerk een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen m.b.t. de herinrichting van de openbare ruimte. In het Raamwerk zijn vier ontwikkellocaties opgenomen.

Toetsing

De planlocatie valt buiten deze vier ontwikkellocaties. De randvoorwaarden die beschreven zijn in het raamwerk zijn voor de beoogde ontwikkeling niet relevant. Het plan draagt desondanks wel bij aan de hoofddoelstelling van het raamwerk namelijk: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het aantrekkelijker maken van de uitstraling van Streefkerk.

3.6.1 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-/omgevingsaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit m.e.r. (beoordelings)procedure moeten worden doorlopen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (onderdeel C) en activiteiten die beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Wanneer een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Nagegaan is of voor de beoogde ontwikkeling een milieueffectenrapportage of een m.e.r. beoordelingsprocedure opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r. (beoordeling) te worden opgesteld indien;

- a) Er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het besluit m.e.r.;
- b) Voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Het projectgebied ligt op 1,8 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Boschhuizerbergen'. De gewenste ontwikkelingen in het plangebied zullen geen significant negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied. De externe factoren door de ontwikkelingen zijn dusdanig van aard dat geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied zijn te verwachten. Rechtstreekse m.e.r.-(beoordelings-)plicht is derhalve niet aan de orde.

5.1.2 Conclusie

In de zin van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) en de Wet milieubeheer is geen sprake van een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd moet worden dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is voor dit project.

4.2 Geluid

4.2.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen.

De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.2.2 Situatie Projectgebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Streefkerk. Langs de locatie loopt de Dorpsstraat, de Boezem en de Zwanenvliet. De Dorpsstraat en de Zwanenvliet zijn wegen waar een

snelheidslimiet van 30 km/uur geldt. Conform de wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur veroorzaken normaal gesproken geen geluidbelasting boven de voorkeurswaarde. De Boezem is een weg met een snelheidslimiet van 60 km/h.

Wegen met een snelheidslimiet 60 km/h

Het plangebied ligt in de geluidszone (250m) van de Boezem. De Boezem is een weg met een rijsnelheid van 60 km/h. Daarom is vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek vereist.

Wegen met een snelheidslimiet 30 km/h

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' moet er rekening gehouden worden met geluid. Er moet beoordeeld worden of bij de nieuw te realiseren bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het beoordelen daarvan moeten de 30 km/u wegen ook meegenomen worden. Voor de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting kan aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen.

Conform Wet geluidhinder is zoals hierboven beschreven een akoestisch onderzoek vereist. De gronden van het plangebied waar de woningen gerealiseerd worden zijn echter al gemarkeerd met bestemming 'wonen'. Deze onderbouwing gaat slechts in op het bouwen buiten het bouwvlak. Een akoestisch onderzoek is daarom niet relevant omdat de geluidsgevoelige functie 'wonen' al conform het bestemmingsplan op die gronden is toegestaan.

4.2.4 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2.5 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Een akoestisch onderzoek is niet vereist omdat 'wonen' al is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Er is ook geen spoorweg of industrieterrein in de nabije omgeving. De woningen zullen voldoen aan de geluidseisen binnenniveau uit het Bouwbesluit.

4.2 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijnstof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van twee woningen resulteert conform de Regeling niet in

betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

In het kader van goede ruimtelijke onderbouwing dient de luchtkwaliteit ter plaatse wel onderzocht te worden om aan te tonen of de luchtkwaliteit voldoende is voor een goed woon- en leefklimaat. Fijnstof (PM10) en stikstofoxide (NO₂) zijn in Nederland meestal de hoofdoorzaak van een slechte luchtkwaliteit. Daarom worden deze stoffen gebruikt om de luchtkwaliteit in het plangebied te toetsen.

Op de luchtkwaliteitskaart van Zuid-Holland is van het dichtstbijzijnde meetpunt de luchtkwaliteit afgelezen:

NO ₂ in ug per m ³	19,97
PM10 in ug per m ³	20,16

De grenswaarde, die vastgelegd is in de Wet milieubeheer, voor zowel NO₂ als PM10 is maximaal 40 ug/m³. De grenswaarde wordt in beide gevallen niet overschreden.

4.2.1 Conclusie luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Ook voldoet het plangebied aan de maximale luchtkwaliteitswaarden uit de Wet milieubeheer. Het project is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat het bouwen van een gebruiksfunctie pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouw aanvraag te worden geweigerd.

4.3.2 Onderzoek

Er is bodemonderzoek verricht naar de bodemgesteldheid, hierin kwam naar voren dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn. Wel dient zowel de waterbodem als de landbodem ter plaatse van de niet-intacte beschoeiing aanvullend te worden onderzocht conform de NEN-5707 en de NTA-5725 richtlijnen. Uit dit nader onderzoek moet blijken of er daadwerkelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In de bodem is geen verontreiniging met asbest aangetoond. Plaatselijk komen op het maaiveld asbesthoudende fragmenten voor in grove fractie. Deze worden opgeruimd door een erkend asbestverwijderingsbedrijf door middel van handpicking. Deze fragmenten zijn aangetroffen in de buurt van de sloot en niet in de buurt van de twee te bouwen woningen.

4.3.2 Beoordeling en conclusie bodemsituatie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het aspect bodem een belemmering kan vormen voor onderhavig initiatief. De vergunning kan wel worden verleend maar nog niet in werking treden. Uit het nader onderzoek moet blijken of er sprake is van bodemverontreiniging.

4.4 Geur

4.4.1 Situatie

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is onderzocht of in het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd en of het bouwblok van eventueel omliggende veehouderijbedrijven optimaal blijft benut. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig, behoudens bedrijven met vaste afstanden die op meer dan 50 meter zijn gelegen. Hiermee is in het kader van geur van agrarische bedrijven een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Aan weerszijden van het perceel zijn immers reeds woningen aanwezig. Aan de milieuzoneringen van overige niet-agrarische bedrijven is in paragraaf 4.6 nadere aandacht besteed.

4.4.2 Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

4.5.1 Wettelijk kader

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

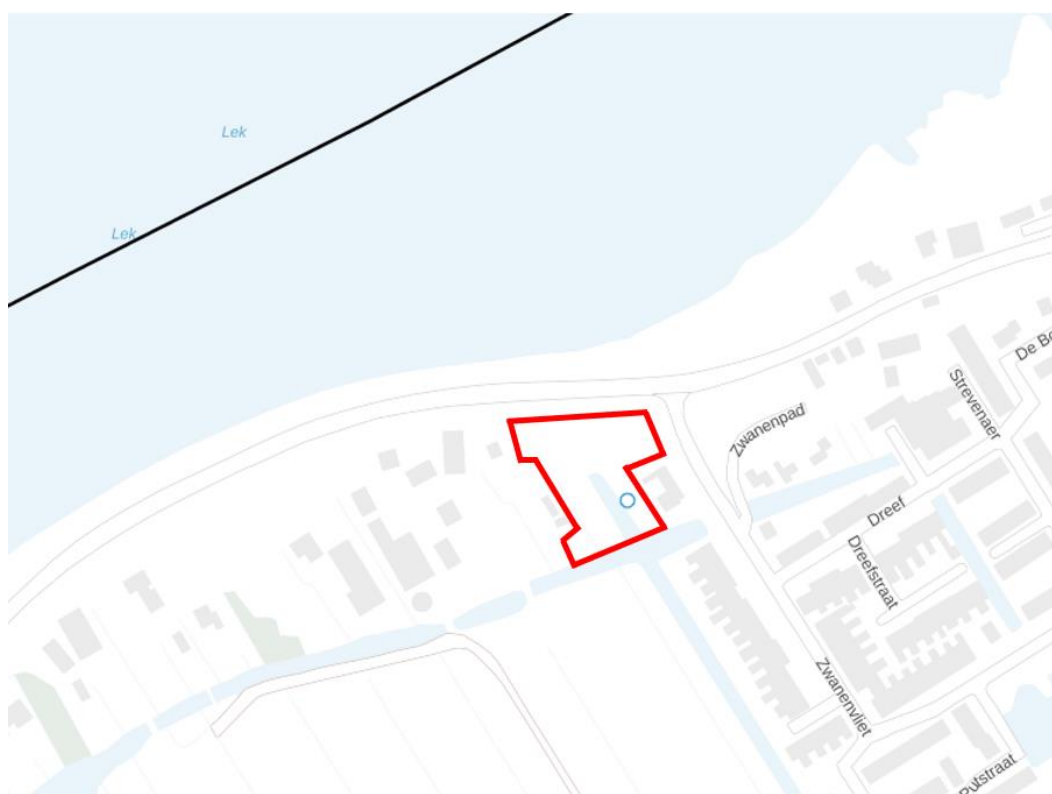
Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart – De projectlocatie is rood omlijnt



4.5.2 Beoordeling

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is ook niet gelegen binnen de invloedsfeer van een buisleiding. Op dit moment is het al toegestaan om hier woningen te bouwen, het gaat enkel om bouwen buiten het bouwvlak, daarom worden er netto geen woningen bijgebouwd en wijzigt de personendichtheid binnen de invloedsgebieden niet. Hiervoor is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet nodig. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Het plangebied ligt wel binnen de 200 meterzone van de Lek. Bij bouwplannen binnen 200 meter langs een vaarweg dient een groepsrisicoverantwoording plaats te vinden. Conform Artikel 7 van het Bevt moet daarom het volgende worden onderbouwd:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater

- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Invloedsgebied Lek en groepsrisico

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de Lek. Deze vaarweg is onderdeel van de 'Corridor Amsterdam - Rijn' (Lek, vanaf Lekkanaal tot Nieuwe Maas). Het invloedsgebied van de Lek is maximaal 90 meter. Dit vanwege het transport van brandbare gassen (GF3). Deze is gebaseerd op de 1%-letaliteitsafstand, conform tabel 4-2 uit de HART. De afstand van de oever van Lek tot de twee woningen bedraagt ongeveer 60 meter. Aangezien de Lek is ingedeeld in bevaarbaarheidsklasse 6 (CEMT), kan vuistregel 1 voor vervoer per water worden toegepast. Dit is vastgelegd in paragraaf 1.4.2.2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) → vuistregel 1: “Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.”

Een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is alleen mogelijk wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 personen/ha en de vervoershoeveelheden van LT2 en GT3 groter zijn dan 1.000 transporten per jaar. Deze vuistregel geldt overigens voor een gemiddelde situatie en is mogelijk niet geschikt in situaties met kruisend scheepsverkeer, stroom, bochten etc. In deze situatie is sprake van dubbelzijdige bebouwing. Dit aangezien de overzijde van de Lek ook bebouwd is.

Aangezien op de Lek geen transporten van LT2 en GT3 plaatsvinden (conform de Regeling Basisnet, Bijlage III, Tabel Basisnet water) is geen sprake van een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zoals hiervoor beschreven) volstaat. Ook hoeft de hoogte van het groepsrisico zodoende niet te worden berekend in een QRA. Dit ondanks dat het plangebied binnen de 200 meterzone van de Lek ligt.

Conform het Bevt is zoals hierboven beschreven een risicoverantwoording ten behoeve van externe veiligheid vereist. De gronden van het plangebied waar de woningen gerealiseerd worden zijn echter al gemarkeerd met bestemming 'wonen'. Deze onderbouwing gaat slechts in op het bouwen buiten het bouwvlak. Een risicoverantwoording t.b.v. externe veiligheid is daarom niet relevant omdat 'wonen' al conform het bestemmingsplan op die gronden is toegestaan. Het groepsrisico neemt daarom niet toe maar blijft in deze situatie gelijk.

Vrijwaringszone Lek

De vrijwaringszone van de Lek, welke is ingedeeld in CEMT-klasse VI, bedraagt 25 meter. Deze afstand volgt uit sub c, lid 2 van Artikel 2.1.2 uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt niet binnen deze zone. Zodoende vormt de ligging van deze zone geen belemmering voor het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Het plangebied niet is gelegen in de risicocontouren van inrichtingen en/of buisleidingen. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssferen van de Lek. Omdat de Lek in bevaarbaarheidsklasse 6 valt is enkel een verantwoording van het groepsrisico voldoende. Echter verandert de personendichtheid niet, wanneer de positie van het bouwvlak wordt gewijzigd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het voorgenomen plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen)

worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

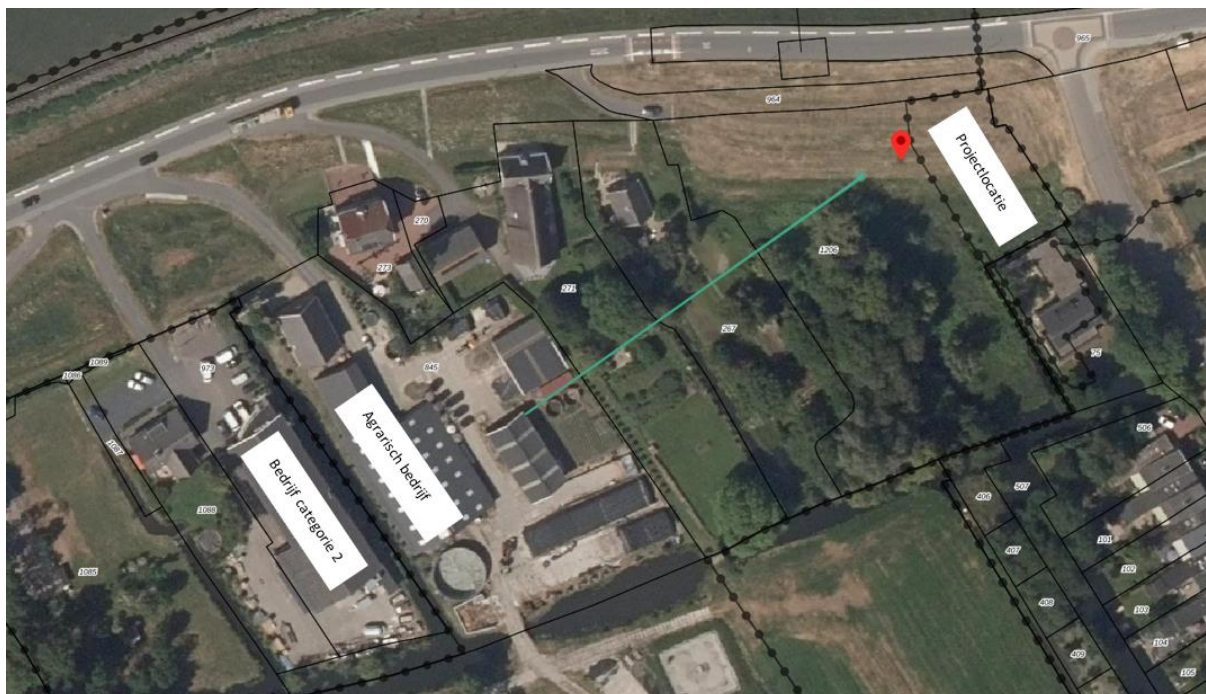
Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.6.2 Situatie

Het gebied is te typeren als rustig woongebied. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die worden beperkt door de nieuwe woningen. In afbeelding 4.2 is de situatie rondom de richtafstand inzichtelijk gemaakt op basis van de twee dichtstbijzijnde bedrijven. Een melkveehouderij met een maximale richtafstand van 100 meter en een bedrijf met milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter. De groene lijn is 100 meter lang en is getrokken vanaf de dichtstbijzijnde schuur waarin vee wordt gehouden. De rode bullet geeft de uiterste hoek van de projectlocatie weer. De bullet en de groene lijn raken elkaar niet. Dit betekent dat de projectlocatie zich op meer dan 100

meter afstand bevindt van de melkveehouderij. Hiermee is ook inzichtelijk gemaakt dat de projectlocatie zich op meer dan 30 meter afstand bevindt van het bedrijf met milieucategorie 2. Bedrijvigheid wordt derhalve niet beperkt en voorts kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woningen. Bovendien zou een eventueel bedrijf reeds worden beperkt door de reeds bestaande woonbestemmingen en de bestaande woningen naast dit perceel.



Figuur 4.2 - Richtafstand tot de projectlocatie

4.6.3 Conclusie

Het plan is haalbaar op het gebied van bedrijfszonering. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe woonbestemming.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, project-besluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro). In het voorliggende plan hebben alleen de gemeente en het waterschap een bevoegdheid of watertaak.

4.7.2 Beoordeling

In november 2021 is er een vergunning verleend door het waterschap voor het bouwen van de zes dijkwoningen. De twee woningen zijn vergund door het waterschap.

De vergunning is verleend voor:

- Het bouwen van zes dijkwoningen met bergingen in de waterkering en de bijbehorende beschermingszone;

- Het lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak, het dempen van C-water 062232 en het compenseren van het verlies aan waterberging door het verbreden van B-water 062223 in de beschermingszone van de waterkering;
- Het leggen van riolering in de waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

4.7.3 Conclusie

Het aspect water is reeds beoordeeld door het waterschap en vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief. Het besluitnummer van de vergunning is: 2021103296/2021150114. De vergunning is afgegeven namens het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland.

4.8 Flora en Fauna

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgesteld in het gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijnen en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora fauna aspecten.

5.8.1. Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Donkse Laagten op 1,9 kilometer ten zuiden van het plangebied (zie 5). Op grotere afstand liggen de Boezems Kinderdijk (5,4 km ten westen van het plangebied) en de Biesbosch (9,8 km ten zuiden van het plangebied). Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengen. Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemde gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Nader (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2. Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

5.8.3. QuickScan

Voor het plan is een ecologische QuickScan uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage. Hieruit blijkt dat nader onderzoek naar beschermde diersoorten niet nodig is.

5.8.3 Conclusie

Het is op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van natura 2000-gebieden worden aangetast. Ook is de verwachting dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Nader onderzoek is niet nodig. De QuickScan is toegevoegd als bijlage.

4.9 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

4.9.1 Beoordeling

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'. Er mag op deze gronden worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie voldoende is vastgesteld.

Er is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Transect. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Tevens wordt er in het plangebied grond aangebracht, waarmee van feitelijke graafwerkzaamheden in het gebied geen sprake gaat zijn. Er wordt daarom geadviseerd ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te nemen. Wel geldt, dat op het moment tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, er conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 een wettelijke meldingsplicht is deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Molenlanden).

4.9.2 Conclusie archeologie

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Er is onderzoek naar de archeologische waarde uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verdere maatregelen getroffen hoeven te worden. Archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op de grond van artikel 3.1.6. van het Bro in de toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijk ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Plankosten maken als zodanig onderdeel uit van de kostensoortenlijst.

Door initiatiefnemer is aangegeven dat de kosten voor de planuitwerking en uitvoering van het inrichtingsplan horende bij het bouwplan, buiten beschouwing gelaten dienen te worden. Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitvoeren.

De exploitatiekosten worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van de omgevingsvergunning worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Daarnaast wordt er een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte zoals beschreven in de Woonvisie 2020 - 2024. Daarnaast speelt de beoogde ontwikkeling in op de wensen die beschreven staan in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend, zal deze gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen.

De beoogde ontwikkeling kan door het volgen van de juiste procedures als maatschappelijk uitvoerbaar worden beschouwd.

Bijlagen:

Bijlage 1: QuickScan flora en fauna

Bijlage 2: Rapport bodemonderzoek

Bijlage 3: Rapport Archeologisch onderzoek