



Toelichting bestemmingsplan

‘Hoogblokland, Bazeldijk 7b’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPBazeldijk7bHBL-OW01

Projectnummer:
Z-17-323741

Projectleider:
Mevr. A. van Wensveen

Planstatus

Datum:
03-01-2019

Status:
Ontwerp

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	5
2.2.2 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ontsluiting en parkeren	9
4 BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	12
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	14
4.3 Regionaal Beleid	15
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	15
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	15
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	17
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	17
4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'	18
4.5 Conclusie	19
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	20
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
5.2 Geluidhinder	23
5.3 Bedrijven en milieuzonering	25
5.4 Bodem	27
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	28
5.6 Watertoets	30
5.7 Flora en fauna	34
5.8 Luchtkwaliteit	35
5.9 Externe veiligheid	36
6 JURIDISCHE PLANOPZET	38
6.1 Inleiding	38

6.2 Systematiek van de regels	38
6.3 Bestemmingen.....	38
6.4 Aanduidingen.....	38
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
7.1 Exploitatie	39
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	39
8.1 Vooroverleg	39
8.2 Inspraak.....	39
8.2 Zienswijzen.....	39

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsontwerp	Architektenburo Bikker B.V.	878-PA-O1	Aug. 2017
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1326v2	27-09-2018
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/23195-2017	Jan. 2018
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20171106-9-16349	06-11-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Bazeldijk 7b te Hoogblokland is thans een ruime woning gelegen met daaraan geschakeld aan de straatzijde een kantoor. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden en het kantoor te wijzigen naar een woning (in totaal drie wooneenheden). Daarmee wordt aan de voor- en achterzijde van het pand een woning toegevoegd.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). Het kantoor heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Daarbij is ter plaatse het woonbestemmingsvlak slechts één bouwvlak gelegen. Conform de regels is per bouwvlak slechts één woning toegestaan.

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend. In een schriftelijke reactie is aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, zullen worden voortgezet door de nieuwe gemeente Molenlanden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Bazeldijk 8 en de Bazeldijk. Ten noordwesten en zuiden grenst het plangebied aan de wetering en agrarisch grasland.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015.

Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Hoogblokland is één van de kernen van de gemeente Molenlanden, welke deels is gelegen aan de Merwedekanaal. Molenlanden is een gemeente die op 1 januari 2019 is ontstaan uit een fusie van de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Hoogblokland is gevormd ter plaatse van een hoge, langgerekte donk. De bebouwing werd opgericht aan weerszijden van de huidige Dorpsweg. Het oorspronkelijke dorp betrof een dorpskerk met een pleintje. Deze dorpskerk werd opgericht ten zuidoosten van de aansluiting van de Hoogbloklandseweg op de Dorpsweg. De Hoogbloklandseweg vormde de scheiding met Arkel.

Tot ver in de 19^e eeuw heeft het dorp zich vooral ontwikkeld ten westen van de kerk. Aan de noord- en zuidzijde van het oorspronkelijke dorp werden het Kwelvlietje en Mijntjesvlietje gegraven. Deze parallel lopende watergangen zijn voor een groot deel nog aanwezig en vormen grotendeels de contour van de kern. De uitbreiding van het dorp geschiedde tot ver in de 20^e eeuw op een kleinschalige en individuele wijze. Verspreid langs de Dorpsweg zijn diverse boerderijen opgericht. Tevens was er sprake van een verdichting van het bestaande bebouwingslint bij de kerk.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Hoogblokland zich vooral uitgebreid door middel van projectmatige woningbouwprojecten. Hoofdzakelijk aan de noordzijde van het oude dorpslint. Nadien zijn er ook inbreidingsplannen gerealiseerd binnen de oude kern. De diverse buurten hebben een eigen buurtspecifieke opzet en vormgeving.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Bazeldijk, een weg die in werd aangelegd door Keizer Napoleon. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. Tussen de lintbebouwing ziet men veelal doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap. De woningen zijn doorgaans op relatief korte afstand van de Bazeldijk gelegen. De bebouwing langs de Bazeldijk, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Bazeldijk 7b te Hoogblokland is thans een ruime woning gelegen met daaraan geschakeld aan de straatzijde een kantoor. De woning wordt thans bewoond. Het kantoor is door de jaren verhuurd, maar staat momenteel leeg. Ten zuiden van de bestaande bebouwing is een parkeerterrein gelegen, welke ruimte biedt voor het parkeren van 10 auto's.



Afbeelding 3: Straatbeeld perceel Bazeldijk 7b Hoogblokland

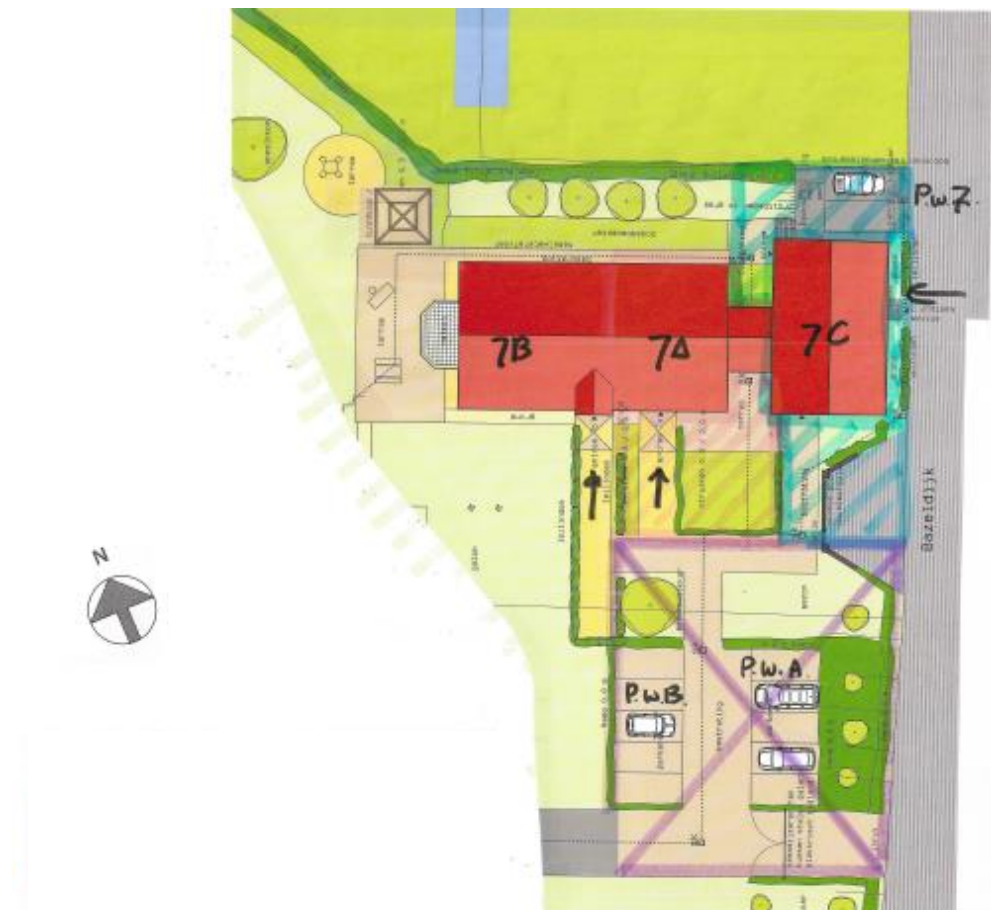


Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie

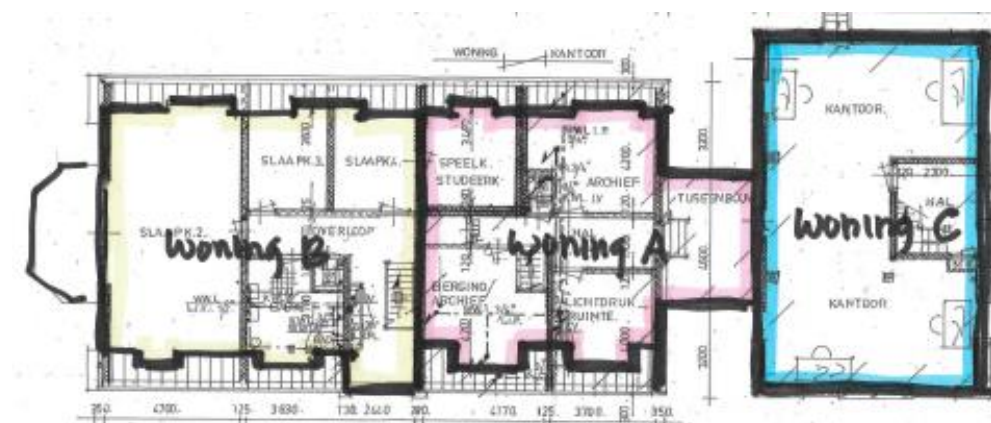
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Bazeldijk 7b te Hoogblokland is thans een ruime woning gelegen met daaraan geschakeld aan de straatzijde een kantoor. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden en het kantoor te wijzigen naar een woning (in totaal drie wooneenheden). Daarmee wordt aan de voor- en achterzijde van het pand een woning toegevoegd. Het plan betreft uitsluitend juridisch-planologische en inpandige wijziging van een bestaand geschakeld bouwvolume.



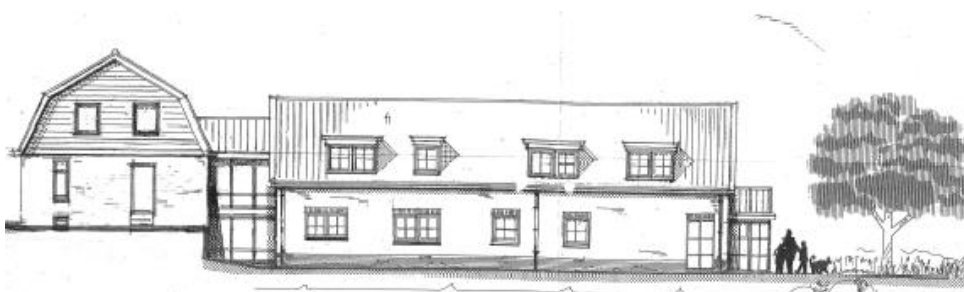
Afbeelding 5: Nieuwe situatie



Afbeelding 6: Splitsing woningen



Afbeelding 7: Voorgevel woning straatzijde



Afbeelding 8: Rechterzijgevel woningen



Afbeelding 9: Achtergevel achterste woning

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

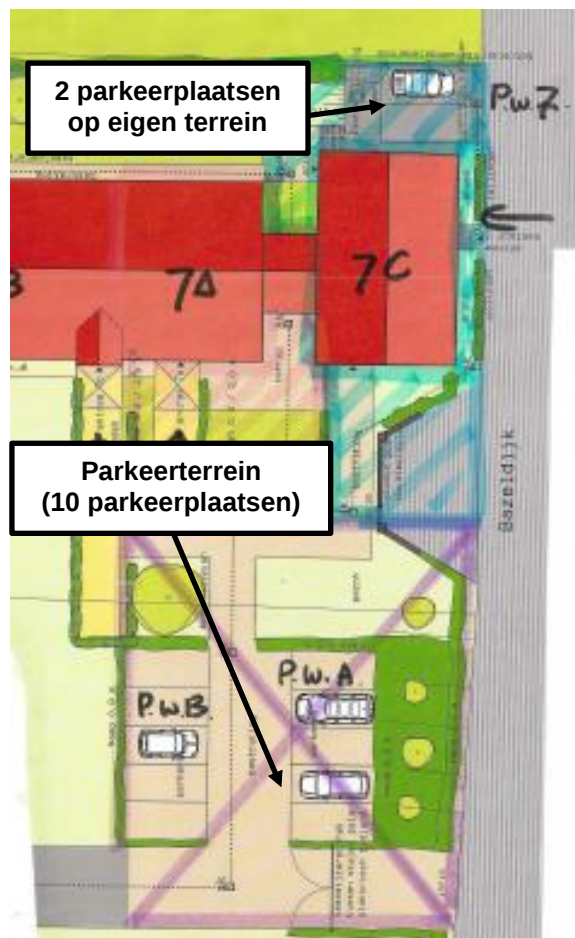
Het plangebied wordt ontsloten middels dubbel in- en uitrit op de Bazeldijk. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft 14 januari 2016 het 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP 2015)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de ASVV (de meest recente parkeernormering uitgegeven door het CROW). In de parkeernormering van het CROW wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. Het 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP 2015)' gaat uit van het gemiddelde hiervan.

In de nieuwe situatie is sprake van een geschakeld bouwvolume gesplitst in drie wooneenheden. Uitgaande van de type 'koop, vrijstaand' liggend in het 'buitengebied' in een 'niet stedelijk gebied' stelt de CROW-normering een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van zeven parkeerplaatsen (drie woningen x 2,4 pp = 7,2 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Het bestaande parkeerterrein ten zuiden van de bebouwing blijft gehandhaafd. Het parkeerterrein is gemeenschappelijk terrein van de drie woningen en biedt ruimte voor het parkeren van 10 auto's. Daarnaast heeft woning Bazeldijk 7c tevens twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 10: Parkeren

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

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

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van twee wooneenheden binnen de contouren van een bestaand bouwvolume. Hierdoor is geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van twee wooneenheden binnen de contouren van een bestaand bouwvolume. De bestaande woning wordt gesplitst in twee wooneenheden en het leegstaande kantoor wordt gewijzigd naar een woning. Middels het onderhavige plan krijgt het bouwvolume een passende nieuwe invulling, waarmee langdurige leegstand en daarmee verpaupering van het kantoor wordt voorkomen. Tevens is middels de splitsing van het bouwvolume het onderhoud en instandhouding van het pand voor de toekomst gegarandeerd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventrajecten op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand, verpaupering van het kantoor en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Aan het bouwvolume worden uitsluitend in pandige wijzigingen gedaan, waardoor de uitstraling van het pand en het perceel gehandhaafd blijft.

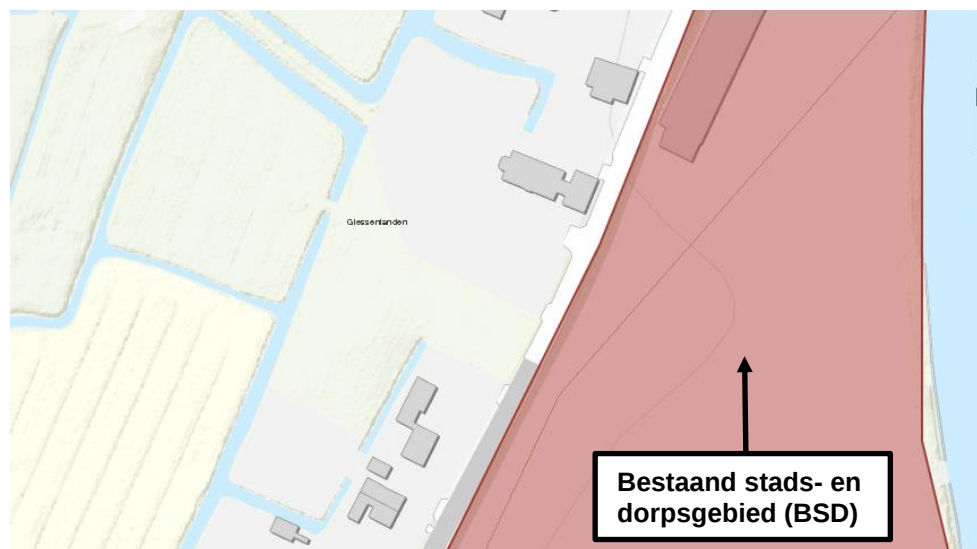
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het onderhavige plan komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan kan echter gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) met op korte afstand (woon)bebouwing en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft uitsluitend een in pandige verbouwing, waarbij de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is het onderhavige plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.



Afbeelding 11: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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 in dit geval een ruimtelijke onderbouwing. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in de behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige plan buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van twee wooneenheden binnen de contouren van een bestaand bouwvolume. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand, verpaupering van het kantoor en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald 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. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is leegstand van kantoren en verpaupering van woningen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan krijgt het bouwvolume een passende nieuwe invulling, waarmee langdurige leegstand en daarmee verpaupering van het kantoor wordt voorkomen. Tevens is middels de splitsing van het bouwvolume het onderhoud en instandhouding van het pand voor de toekomst gegarandeerd. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Hoogblokland is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Voor het woondorp Hoogblokland geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Hoogblokland niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts twee wooneenheden. Hierdoor is geen sprake van concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen. Voor de toevoeging van slechts twee wooneenheden is regionale afstemming niet noodzakelijk. De extra wooneenheden worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente Molenlanden in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

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

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische en inpassende wijziging van een bestaand geschakeld bouwvolume, waardoor de uitstraling van het pand en het perceel gehandhaafd blijft. Middels de splitsing van het bouwvolume is het onderhoud en instandhouding van het pand en het perceel voor de toekomst gegarandeerd. De cultuurhistorische waarde van het bebouwinglint langs de Bazeldijk is daarmee gewaarborgd.

4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

In het onderhavige plan worden slechts twee wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk;
- Bouwvlak.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Het kantoor heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Daarbij is ter plaatse het woonbestemmingsvlak slechts één bouwvlak gelegen. Conform de regels is per bouwvlak slechts één woning toegestaan.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Het onderhavige plan betreft geen 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet is vereist;
- Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de splitsing van een bestaand pand in drie wooneenheden op de locatie Bazeldijk 7b te Meerkerk zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings) plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

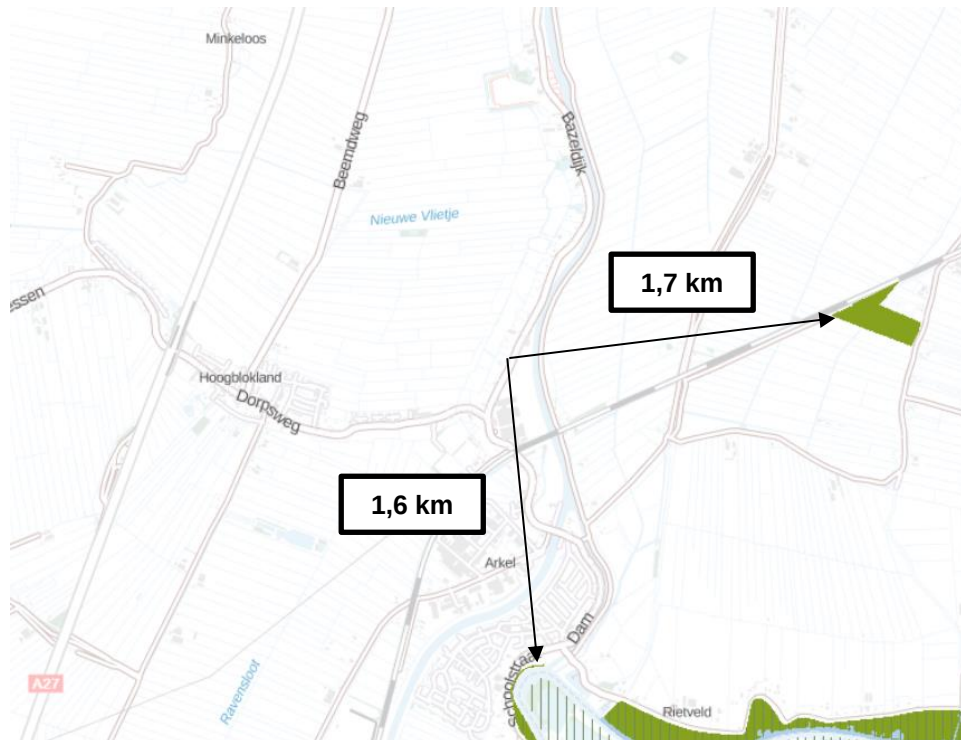
Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling (uitsluitend inpandige wijziging).

Kenmerken van het plan

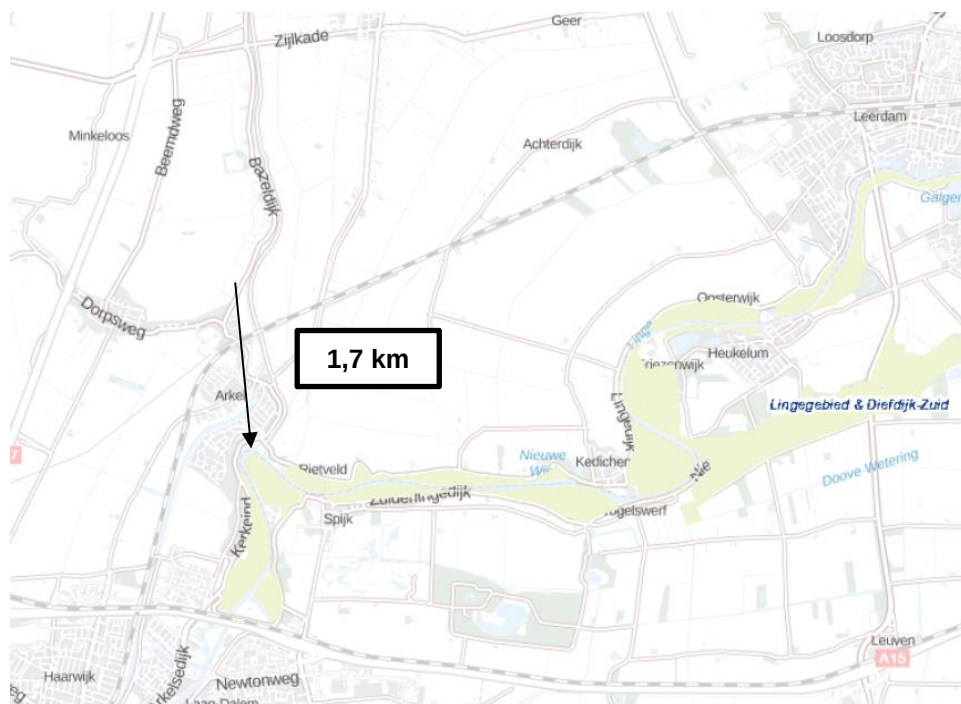
Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om in de bestaande bebouwing drie wooneenheden te realiseren. Er vindt op beide locaties geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De huidige juridisch-planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten worden middels de bestemmingsplanwijziging weggenomen.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lingegebied & Diefdijk Zuid) is gelegen op 1,7 km. De afstand tussen het plangebied en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bedraagt 1,6 km.



Abbeelding 13: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Abbeelding 14: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie bedrijfsactiviteiten (t/m milieucategorie 2.0) toegestaan op het perceel Bazeldijk 7b te Hoogblokland. Middels de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie wegbestemd. In plaats daarvan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om in de bestaande bebouwing drie wooneenheden te realiseren. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (bedrijfsmatig gebruik).

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. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productie-werkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein en/of een spoorweg dus kan buiten beschouwing worden gelaten. De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van de Bazeldijk en de Kanaaldijk. De geluidszone van deze wegen, (2 rijstroken, buitenstedelijk gebied) bedraagt 250 m en de wettelijke rijsnelheid bedraagt 60 km/h. Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van een extra woning in het voorste kantoorgedeelte en in het achterstuk (de bestaande woning zit in het middelgedeelte). Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woning Bazeldijk 7b ten gevolge van de Bazeldijk ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaaï voor woningen in buitenstedelijk gebied;*
- *De geluidbelasting van de Kanaaldijk is fors lager dan de voorkeursgrenswaarde en akoestisch niet relevant;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting LCUM* ten gevolge van alle wegen ter plaatse van Bazeldijk 7b ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning Bazeldijk 7b ter plaatse van de westgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikt waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan;*
- *Voor de woning Bazeldijk 7c is de geluidwering van de gevel en de benodigde gevelmaatregelen bepaald;*
- *Met de aangegeven gevelmaatregelen kan worden voldaan aan een binnenniveau van ten hoogste 33 dB en wordt een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Aanvullend onderzoek geluidwering

Aan de hand van de geluidbelasting is de karakteristieke geluidwering van de gevel berekend en zijn de noodzakelijke aanvullende geluidwerende voorzieningen bepaald om aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen in het kader van een goed woon- en leefklimaat in de woning. Op basis van het aanvullende onderzoek geluidwering wordt geconcludeerd dat:

- *De bestaande beglazing in de voor- en zijgevels moet worden vervangen door zwaarder beglazing, het hellende dak en de houten topgevels op de 1e verdieping akoestisch moet worden verbeterd;*
- *Door een zorgvuldige toepassing van de in tabel 1 weergegeven constructies zal de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de verblijfsgebieden voldoen aan de eisen zoals weergegeven in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit "Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw" en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat in de woning.'*

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Voor de nieuwe woningen dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Molenlanden.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

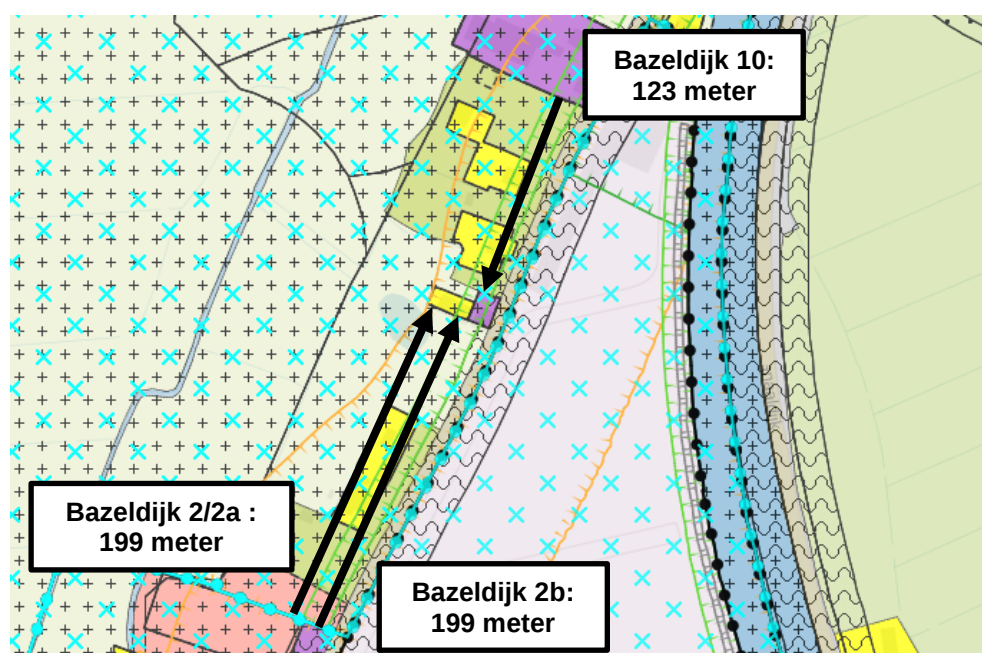
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de splitsing van een bestaand pand in drie wooneenheden. Per saldo worden twee wooneenheden toegevoegd. Hiermee is sprake van een toevoeging van twee nieuwe milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 1: Bedrijven- en milieuzonering

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Bazeldijk 2/2a	Tuincentrum	30 meter	179 meter
Bazeldijk 2b	Hoveniersbedrijf	50 meter	201 meter
Bazeldijk 10	Opslagbedrijf	30 meter	130 meter



Afbeelding 15: Afstanden tot omliggende bedrijven

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet (verder) wordt beperkt.

Aan de overzijde van de Bazeldijk was in het verleden een betonwarenfabriek gevestigd. In 2011 heeft de betonwarenfabriek na negentig jaar definitief de deuren gesloten. Er loopt op dit moment een procedure in samenspraak met de omgeving voor de herbestemming van de locatie naar een recreatief woonwerklandschap (een mengeling van functies zoals wonen, recreatie, horeca en lichte bedrijvigheid). Het onderhavige plangebied is op voldoende afstand gelegen (> 10 meter). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

5.4 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ten behoeve van het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luiden:

- *'De bovengrond is licht verontreinigd met alleen lood. Deze gangbare lichte verhoging heeft geen enkele consequentie voor de bestemming wonen;*
- *In de kleiige ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde en zink de streefwaarde. Voor barium wordt bijna standaard de streefwaarde overschreden en overschrijdingen van de tussenwaarde (zonder aanwijsbare oorzaak zoals hier) komen ook, maar duidelijk minder vaak voor. Uit eigen ervaring zijn bariumgehalten bij herbemonsteringen zonder uitzondering lager dan de eerste analyse. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat het bereiken van het natuurlijk evenwicht voor barium in de grondfase ten opzichte van de waterfase in sommige gevallen wat langer duurt.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen verbouw van de huidige kantoorruimte tot woning.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

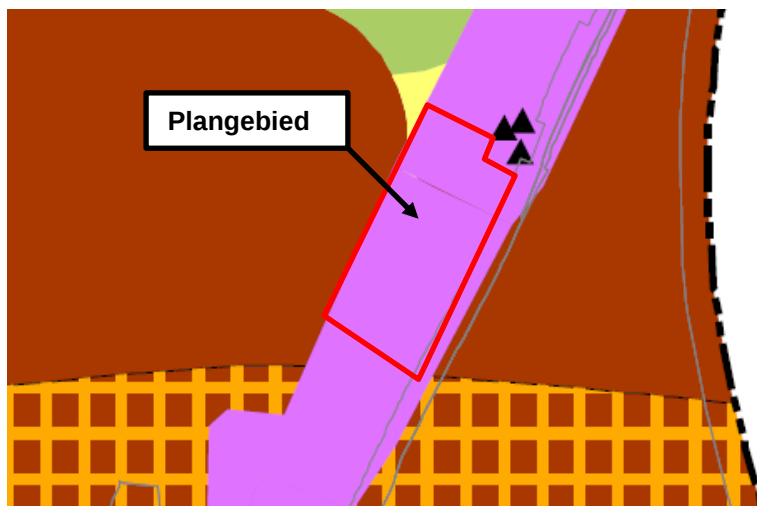
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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



Afbeelding 16: Uitsnede archeologisch beleids- en advieskaart

Onderzoek

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

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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een in pandige wijziging (splitsing bestaand gebouw in drie wooneenheden), waarbij geen sprake is van bodemingrepen. De parkeerplaatsen zijn thans al aanwezig, ook hier worden geen bodemingrepen gedaan. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 2' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.6 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van 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 duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

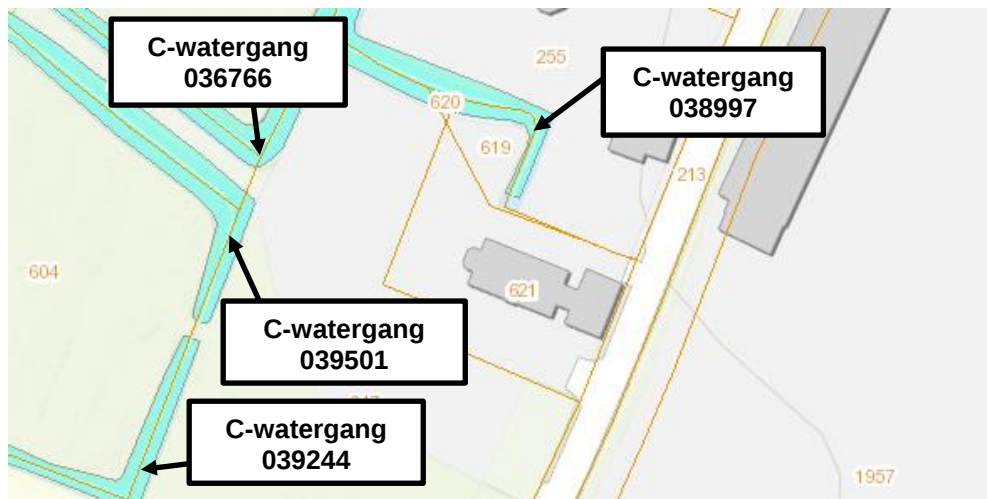
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

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

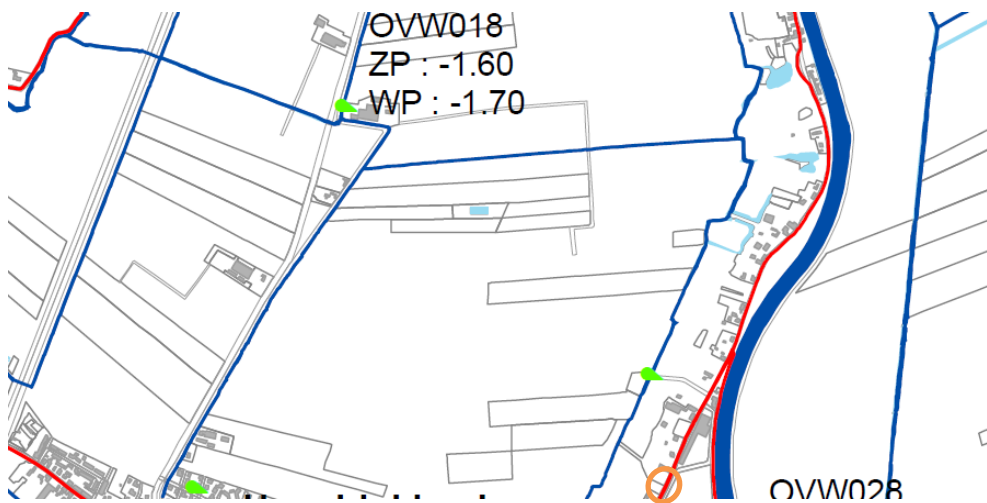
In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele C-watergangen gelegen. In het plan worden geen ingrepen gedaan aan de C-watergangen, waardoor het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet is vereist.



Afbeelding 17: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20171002-9-16126). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW018. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,60 m NAP en een winterpeil van -1,70 m 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 18: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500 m². Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het onderhavige plan is uitsluitend sprake een splitsing van een bestaand pand in drie wooneenheden (toevoeging twee wooneenheden binnen bestaande bebouwingscontouren). Er is geen sprake van een toename aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid 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:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering.

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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied en/of de directe omgeving ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is deels gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwbouw of werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is hiermee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger Waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Bazeldijk. Het plangebied wordt ontsloten middels dubbel in- en uitrit op de Bazeldijk. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist dan wel noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland. Er wordt geen waterbelangen aangetast, omdat het slechts om een inpassende aanpassing gaat.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een inplanting verbouwing. Er is geen sprake van buitenwerkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden en is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 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 (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van het onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³.

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

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate 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 Niet in Betekende Mate (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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

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



Afbeelding 20: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, 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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de 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 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

Rondom het woonbestemmingsvlak en het bouwvlak wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Wonen

Ter plaatse van het voorste gedeelte van de bestaande bebouwing wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen'. Het huidige woonbestemmingsvlak blijft ongewijzigd. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak wordt tevens een bouwvlak opgenomen met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.

Waarde – Archeologie – 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan door de voormalige gemeente Giessenlanden voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland hebben geen opmerkingen op het plan.

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.