

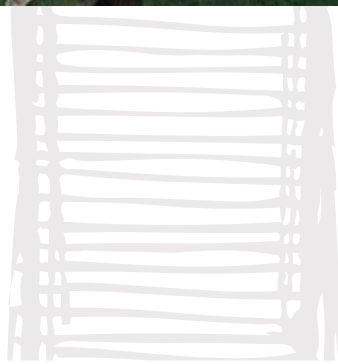


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Goudriaan, Zuidzijde 139’



Toelichting bestemmingsplan

‘Goudriaan, Zuidzijde 139’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPzuidzijde139GDA-VG01

Datum

19-09-2023

Planstatus

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Conclusie	24
4 Sectorale aspecten	25
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	25
4.2 Watertoets	26
4.3 Geluid	30
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	34
4.6 Externe veiligheid	36
4.7 Kabels en leidingen	38
4.8 Ecologie	39
4.9 Bodem	40
4.10 Archeologie	41
4.11 Duurzaamheid	42
5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Systematiek van de regels	43
5.3 Bestemmingen	43
5.4 Aanduidingen	43

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	-	22-11-2021
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1755	22-12-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op de Zuidzijde 139 te Goudriaan is een karakteristieke woonboerderij gelegen aan de kern van het dorp. In het voorhuis is altijd een woning aanwezig geweest. In het achterhuis was tot 2005 een kantoor gevestigd. Sindsdien staat het achterhuis vaak leeg, met uitzondering van sporadische verhuur van zalen en ruimten. Door deze situatie (leegstand) en de leeftijd van de eigenaar is men voornemens een meer toekomstbestendige situatie te creëren voor de karakteristieke woonboerderij.

Het plan is de woonboerderij verder te splitsen in maximaal drie burgerwoningen. De burgerwoning in het voorhuis blijft behouden en in het achterhuis wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd om nog eens twee burgerwoningen te realiseren. In totaal maximaal drie wooneenheden in de boerderij.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse is reeds de enkelbestemming 'Wonen' aanwezig, maar zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan op de gronden tezamen met de burelen. Deze drie eenheden zijn reeds aanwezig, waardoor de toevoeging van twee extra eenheden niet is toegestaan. Opmerkelijk is dat in het bestemmingsplan uit 2012 vier eenheden waren toegestaan ter plaatse, maar in 2015 is dit gewijzigd naar maximaal drie eenheden.

Het plan is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan. Hetgeen middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Zuidzijde 139 te Goudriaan (zie afbeelding 1). De kern van het dorp is ten westen gelegen en het cultuurhistorische lint strekt zich verder uit naar het oosten.

1.1.3 Belang

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

Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om de woonboerderij te bewonen als zijnde één burgerwoning (momenteel voorhuis) en als kantoor te gebruiken (momenteel achterhuis). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om de woonboerderij als zijnde maximaal drie burgerwoningen te gaan bewonen. Hiermee wordt een meer toekomstbestendige situatie voor de karakteristieke woonboerderij gerealiseerd. Leegstand van het achterhuis (kantoor) wordt voorkomen, waarmee verpaupering wordt tegengegaan. Daarnaast kan het kostbare onderhoud van de boerderij in het vervolg over drie huishoudens worden verdeeld, waardoor het

onderhoud beter gewaarborgd is. De ruimtelijke kwaliteit van de boerderij blijft hiermee beter behouden naar de toekomst.

Daarnaast wordt de functieaanduiding 'kantoor' verwijderd, waardoor deze activiteiten naar de toekomst toe worden uitgesloten. Hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Het achterhuis wordt gewijzigd van kantoor naar maximaal twee burgerwoningen. Hiermee sluit het plan aan op de concrete woningbehoefte binnen Goudriaan en Molenlanden. Doorstroming op de woningmarkt kan hiermee worden gestimuleerd. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen de bestaande woonboerderij en daarmee binnen de bestaande bebouwde ruimte, hetgeen de voorkeur van de provincie behoeft.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto (plangebied indicatief)

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (zie afbeelding 2), welke door de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 1;

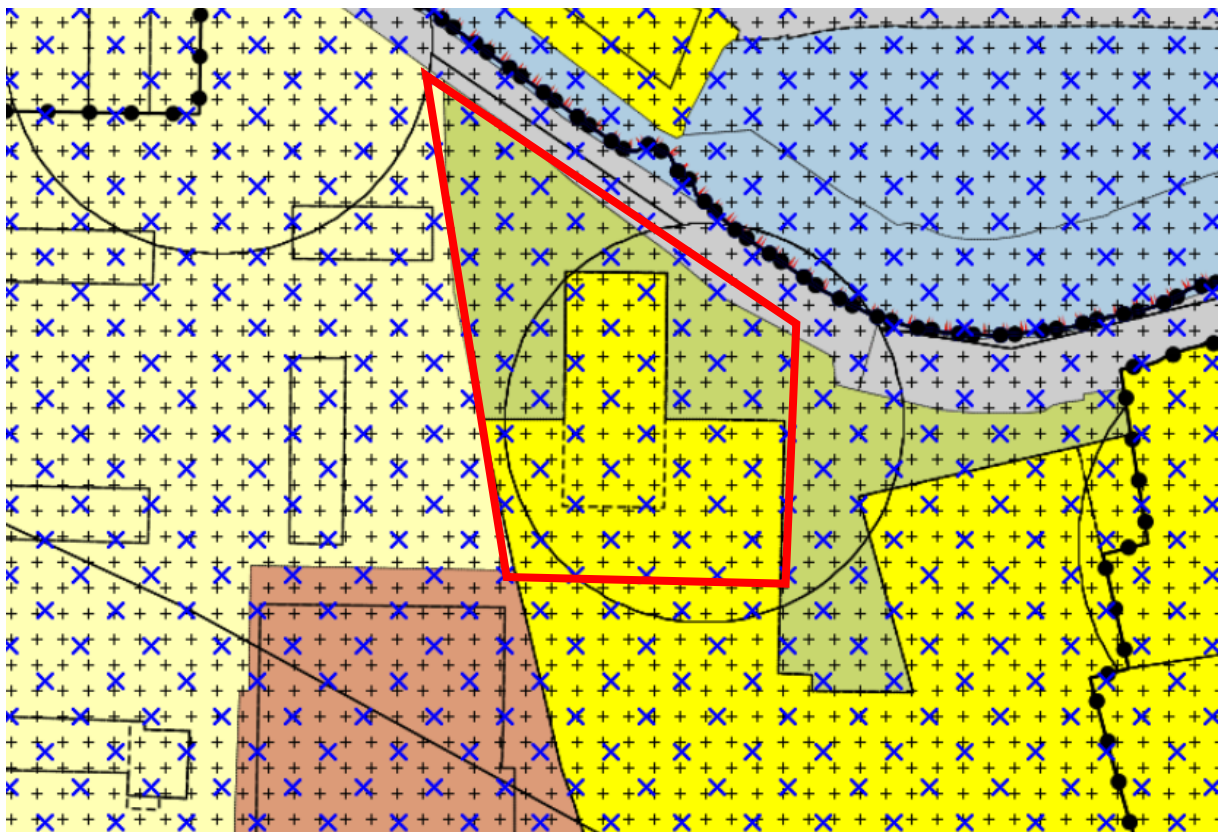
- Waarde – Archeologie – 2;

En de aanduidingen/maatvoering:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: kantoor;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4m;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 4;

Bestemmingsplan ‘Herziening Dorpskernen Graafstroom’

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de 3de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de aanpassing van de maatvoering naar ‘maximum aantal wooneenheden: 3’.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief)

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt de woonboerderij te splitsen in maximaal drie wooneenheden. Tevens wordt de functieaanduiding ‘kantoor’ en daarbij eventuele bedrijfsactiviteiten hieromtrent verwijderd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er voor gekozen om de burens van nr. 140 (ontsluiting direct naast het plangebied) te informeren over het onderhavige plan. Men is persoonlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. Gezien de kleinschaligheid van het plan er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de boerderij is er voor gekozen om geen grootschalig participatietraject voor de gehele omgeving op te tuigen, hetgeen als overbodig wordt beschouwd.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Wel heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid geadviseerd de woningen te voorzien van uitschakelbare ventilatie, dit advies is toegevoegd in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn na vaststelling onherroepelijk. De omgevingsvergunning(en) voor de splitsing/verbouw kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

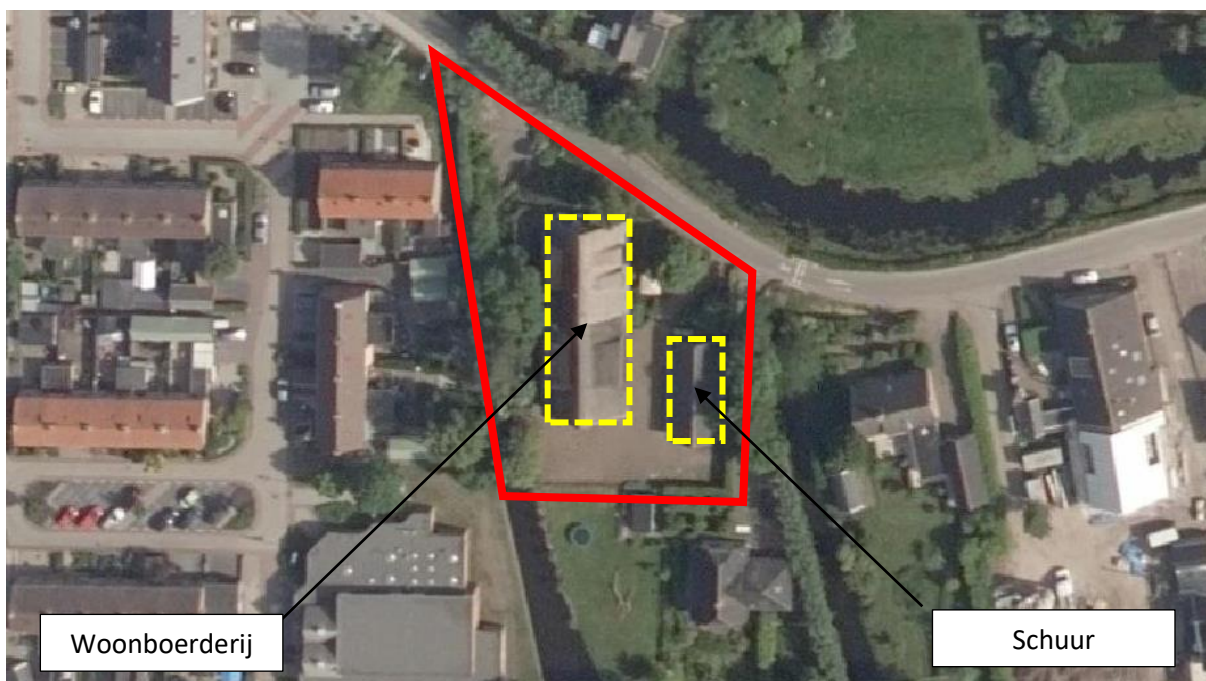
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling Goudriaan

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Goudriaan in de 13e en 14e eeuw als lintbebouwing ontstaan langs natuurlijke waterloop de Goudriaan. Vanaf de stroomruggen langs de Goudriaan werden haaks op deze stroomruggen sloten gegraven. Ook ging men over tot de aanleg van min of meer parallel aan de riviertjes gelegen voor- en achter weteringen en kaden. Deze kaden dienden onder meer om wateroverlast vanuit het achterliggende nog onontgonnen veengebied te voorkomen. De gronden die het dichtst bij de woningen lagen werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw en hennepeteelt, de daarachter gelegen gronden als weiland en hooiland. Het dorp Goudriaan kenmerkt zich oorspronkelijk door een eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug en de kerk. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de Tweede Wereldoorlog een grote groei heeft gekend. Na de Tweede Wereldoorlog heeft er aan beide zijde van de Goudriaan uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. Het plangebied is gelegen direct ten oosten van deze uitbreidingen.

2.1.3 Huidige status/gebruik

In de huidige situatie is er op het perceel Zuidzijde 139 te Goudriaan een woonboerderij en een schuur gelegen (zie afbeelding 3). In het voorhuis van de boerderij is een burgerwoning aanwezig. In het achterhuis zalen/ruimten (kantoor), welke grote delen van het jaar leeg staan. Deze worden sporadisch verhuurt.

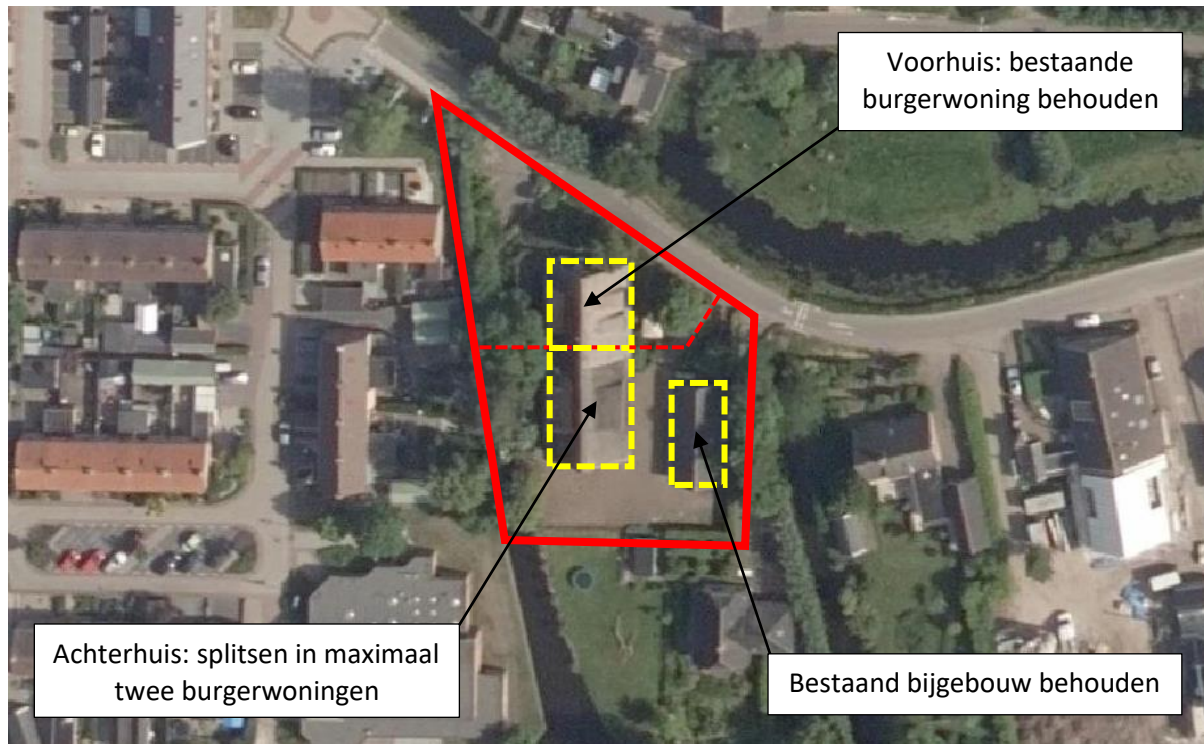


Afbeelding 3: Overzicht plangebied (indicatief)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft het splitsen van de woonboerderij van één naar maximaal drie burgerwoningen. Zowel de woonboerderij als de schuur blijven behouden, zie afbeelding 4.



Afbeelding 4: Overzicht plan (indicatief)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Zuidzijde 139 Goudriaan wordt in de bestaande situatie ontsloten middels twee inritten. Een inrit aan de noordwestzijde van de woonboerderij en een inrit aan de oostzijde van de woonboerderij. Via de oostelijke inrit is het achtererf van de boerderij te bereiken. Deze inritten blijven in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype '(Rest) bebouwde kom'.

Parkeerbehoefte

In de nieuwe situatie is er sprake van maximaal drie wooneenheden in de woonboerderij en daarmee een parkeerbehoefte van in totaal 6 parkeerplaatsen (zie tabel 1).

Tabel 1: Parkeerbehoefte			
Woning	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Koop, tussen/hoek	2,0	3	6,0
Totaal			6

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op het eigen terrein opgelost (zie afbeelding 5-6). Ten noordwesten van de woonboerderij zijn in de huidige situatie 5 parkeerplaatsen aanwezig, hetgeen in de nieuwe situatie ongewijzigd blijft. Deze parkeerplaatsen zullen in gebruik blijven door in het voorhuis. Ten zuiden van de woonboerderij is er een voldoende groot erf aanwezig waarop de twee achterste woningen hun auto's kunnen parkeren. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm en is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 5: Parkeren nieuwe situatie



Afbeelding 6: Parkeren ten noordwesten van de woonboerderij

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

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

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

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In het plan worden per saldo twee woningen toegevoegd in een bestaande woonboerderij. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

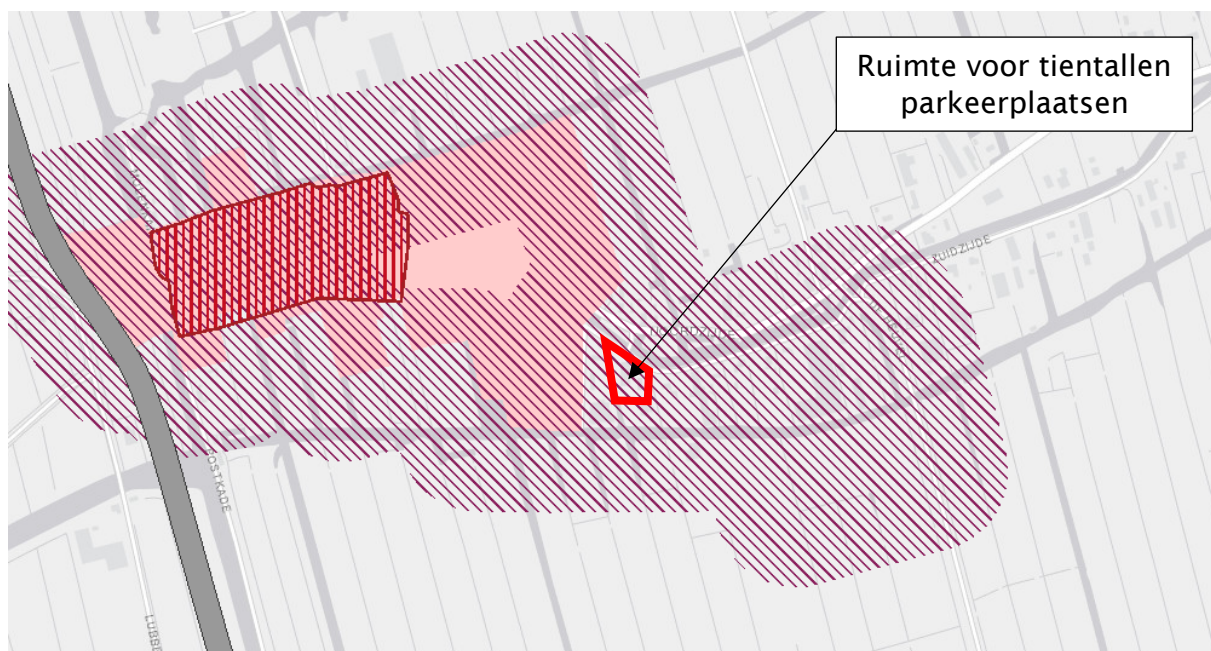
Stedelijke ontwikkelingen

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij

nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Goudriaan net aan de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied (zie afbeelding 7). Het plangebied is gelegen binnen de stads- en dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Doordat het plan voorziet in het verder splitsen van de woonboerderij, wordt er geen extra bebouwing gerealiseerd. Er wordt als het ware geïntensiveerd binnen de bestaande bebouwde ruimte om te voorzien in de behoefte. Hetgeen conform het provinciaal beleid.



Afbeelding 7: Plangebied t.o.v. bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

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

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de

omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plan voorziet in het realiseren van een toekomstbestendige situatie voor de karakteristieke woonboerderij ter plaatse. Verdere leegstand van het achterhuis wordt voorkomen. Verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee tegengegaan. Doordat het onderhoud van de relatief grote karakteristieke woonboerderij kan worden verdeeld over drie huishoudens is het behouden van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse naar de toekomst toe ook beter gewaarborgd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevings- verordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

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

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

In dat licht kan het plan worden geschaard onder de categorie ‘inpassen’ en als kleinschalig worden beschouwd. Het plan heeft geen ruimtelijke impact op de gebiedskwaliteiten en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er vinden geen wijzigingen plaats op structuurniveau en past binnen de aard en schaal van het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

In het plan worden per saldo twee woningen toegevoegd in een bestaande woonboerderij. Op basis van jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, draagt het plan bij aan de leefbaarheid en het behoud van de voorzieningen in het gebied. Er worden passende burgerwoningen gerealiseerd binnen de kern, waardoor er meer woonruimte wordt gecreëerd voor de bewoners van Goudriaan. Waar men zich thuis voelt en verder kan ontplooiën. Het open, rustige en authentieke karakter van de regio wordt niet negatief beïnvloed. De authentieke boerderij ter plaatse wordt juist meer toekomstbestendig gemaakt.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Goudriaan is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere

plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts twee extra woningen bestaat binnen een bestaande woonboerderij, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De twee woningen worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. In de visie beschrijft de gemeente zes onderwerpen en de wensen van de gemeente daaromtrent:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving. Het plan voorziet in extra woningen waar vraag naar is binnen Goudriaan en de gemeente. Hiermee wordt aanbod gecreëerd voor de inwoners van het dorp en de gemeente. Gelijktijdig kan een karakteristieke woonboerderij worden verduurzaamd tijdens de splitsing, denk aan isolatie etc.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd 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).

In Goudriaan is er vooral behoefte aan betaalbare woningen, deels gericht op starters, deels op senioren die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning in het eigen dorp. Daarom is het van belang om in te zetten op een flexibel (grondgebonden) woonproduct dat zowel aantrekkelijk is voor starters als senioren. Er is beperkt ruimte voor (middel)dure koopwoningen. De totale woningbouwopgave komt uit op 25 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen bestaande bebouwing. Daarmee speelt het plan in op de concrete woningvraag binnen het dorp en biedt het aanbod om te voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente. Het plan stimuleert doorstroming op de woningmarkt binnen het dorp. Een relatief dure woning in een boerderij wordt gewijzigd in maximaal drie meer betaalbare woningen in de boerderij. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is;
- Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD);
- Het plan voorziet in een toekomstbestendige situatie van een karakteristieke woonboerderij en daarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- De extra woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een bestaande woonboerderij (één burgerwoning) verder te splitsen naar maximaal drie burgerwoningen. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. Tevens is het plangebied gelegen binnen de bebouwde komt van het dorp Goudriaan. Gelet op dit karakter kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening ‘de Keur’

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur

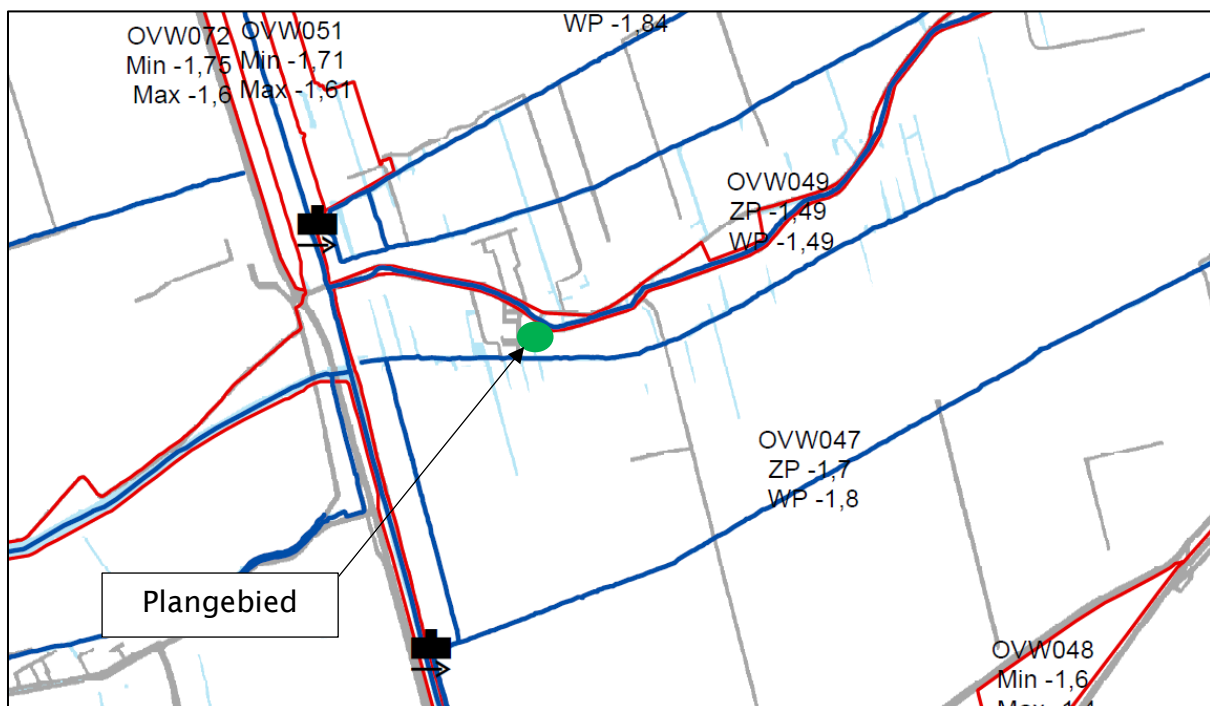
is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de 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.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (2021-11-22). In de bijlage van deze toelichting zijn de resultaten van de watertoets bijgewerkt.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW047 (zie afbeelding 8). Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,7 meter NAP en een winterpeil van -1,8 meter NAP.



Afbeelding 8: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Goudriaan (A-watergang 149697), verder ten zuiden is de Eerste Wetering gelegen (A-watergang 000580). Enkel op de westelijke perceelsgrens is een B-watergang (044244) gelegen binnen het

plangebied. Het plan voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden aan of binnen de beschermingszones van deze watergangen.



Afbeelding 9: Uitsnede legger wateren

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. Binnen de bebouwde kom geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Het plan voorziet niet in de wijzigingen van het verhard oppervlak ter plaatse, maar enkel in een juridisch-planologische wijziging van de bestaande woonboerderij. Watercompensatie is daarmee niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Conform de Leidraad Riolerings en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten

op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

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

Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater van verhardingen stroomt thans rechtstreeks af op het omliggende watersysteem. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater enerzijds zal worden geloosd op het omliggende watersysteem en anderzijds wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Vuilwaterafvoer

De extra woningen worden net als de bestaande woning aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Vuil water afkomstig van de woningen worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het is niet noodzakelijk een watervergunning aan te vragen bij het Waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh 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 Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze geluidsbronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van enkele autowegen. Door Voortman Ingenieurs is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In de bijlage van deze toelichting is het rapport van het akoestisch onderzoek bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Zuidzijde en Noordzijde ten hoogste respectievelijk 44 en 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.'

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 15,61 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,76 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 10,97 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

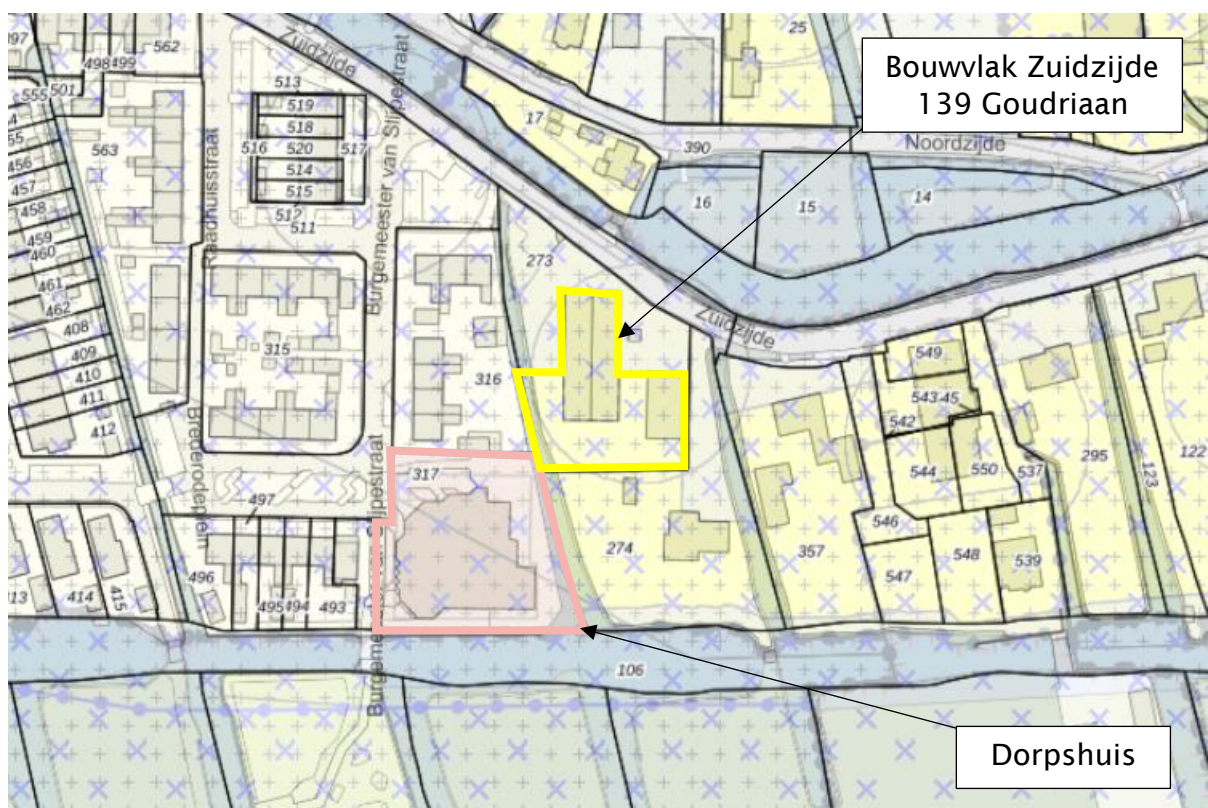
Onderzoek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Zuidzijde (en Noordzijde). De lintbebouwing is gelegen in het buitengebied met naast woonfuncties overwegend agrarische bedrijvigheid, maar waar ook reguliere bedrijven voorkomen. Gelet op de beschrijving uit de VNG-Handreiking én dat in nabijgelegen bestemmingsplannen is uitgegaan van gemengd gebied kan geconcludeerd worden dat de omgeving van het plangebied getypeerd kan worden als gemengd gebied. Gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar zijn gerechtvaardigd.

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een bestaande woonboerderij, waar reeds een burgerwoning in is toegestaan, verder te splitsen in maximaal drie burgerwoningen. Hiermee worden twee milieugevoelige objecten toegevoegd in een bestaand milieugevoelig object. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is het dorpshuis de Multistee (SBI-2008 94991: Buurt- en clubhuizen – categorie 2.0) gelegen, zie afbeelding 10. De richtafstand van dit dorpshuis betreft 10 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van de

bestemming van het dorps huis en anderzijds de uiterste gevel van de boerderij. De afstand tussen de bestemming van het dorps huis en de uiterste gevel van de boerderij betreft exact 10,5 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van het VNG.

Bovendien kan het volgende nog worden opgemerkt. Het bouwvlak van het plangebied in de huidige situatie is direct tegen de bestemming van het dorps huis gelegen op 0 meter. Door het bouwvlak strakker om de boerderij te leggen, is er sprake van een verbeterende situatie wat betreft de tussenliggende afstand. Hiernaast is er tevens sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat doordat de functieaanduiding 'Kantoor' en de bedrijfsactiviteiten hieromtrent worden uitgesloten. Opgemerkt wordt dat de bestaande burgerwoning in de boerderij al richtinggevend voor de situatie omtrent bedrijven en milieuhinder, waardoor er eigenlijk sprake is van een gelijkblijvende situatie.



Afbeelding 10: Plangebied t.o.v. dorps huis bestaande situatie

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart (zie afbeelding 11) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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.

Spoorwegen

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

Vaarwegen

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



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Advies veiligheidsregio en brandweer

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft op 23 mei 2023 geadviseerd om de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.2.124 lid 4 van het Bbl. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Tevens heeft de VRZHZ geadviseerd dat voldaan moet worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019. De brandweer heeft in reactie hierop op 16 juli 2023 positief geadviseerd op het bestemmingsplan, er zijn geen voorwaarden noodzakelijk ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de bestaande woonboerderij en de inpandige splitsing ervan. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, zoals uitpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden, dempen van watergangen en het kappen van beschermde bomen of beplanting. Op het perceel, de bebouwing en de tuin wordt op regelmatige basis onderhoud gepleegd. Hiermee kan worden gesteld dat het plangebied niet geschikt is voor beschermde flora en fauna. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is derhalve niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht voor beschermde plant- en diersoorten.

Stikstof

Daarnaast zal met de splitsing van de bestaande woonboerderij – mede gezien de kleinschaligheid en de ruime afstand tot stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden (circa 4,5 km) – niet worden voorzien in relevante stikstofdepositie. Het uitvoeren van een stikstofdepositie onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de bestaande woonboerderij en de inpandige splitsing ervan. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats in de bodem. Gezien de woonboerderij thans jarenlang wordt bewoond en thans jaren de enkelbestemming 'Wonen' bezit kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de bestaande woonboerderij en de in pandige splitsing ervan. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, zoals graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het onderhavige plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 & 2' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door in een bestaande woonboerderij meer woningen mogelijk te maken. De nieuwe woningen zullen conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit moeten worden gerealiseerd en bijvoorbeeld goed worden geïsoleerd.

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is een regel opgenomen dat er in een bestemmingsplan aandacht moet worden aan een viertal risico's die kunnen optreden ten gevolge van klimaatverandering. Het gaat om wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte & droogte. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van de bestaande woonboerderij en de inpandige splitsing ervan. Daarmee heeft het plan geen negatieve gevolgen voor deze vier risico's tot gevolg.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 139' bestaat uit drie delen, de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 139' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 139' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). De regels van het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 139' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

De enkelbestemming 'Wonen' blijft ongewijzigd. Enkel de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' wordt verruimd ten einde de woonboerderij te de splitsen. De functieaanduiding 'kantoor' wordt verwijderd en het bouwvlak wordt verkleind.

Tuin

De enkelbestemming 'Tuin' blijft ongewijzigd.

Waarde – Archeologie – 1 & 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1 & 2' blijven ongewijzigd.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4 m;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 3.