Bestemmingsplan

- Toelichting -

Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak

Gemeente Molenlanden

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak

Gemeente Molenlanden

IDN-nummer:	NL.IMRO.1978.BPMeeuwenlaanAMS-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	1 juli 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen 7

2.1 Inleiding 7
2.2 Omgeving en plangebied 7
2.3 Planvoornemen 8

Hoofdstuk 3 Beleidskader 15

3.1 Inleiding 15
3.2 Rijksbeleid 15
3.3 Provinciaal beleid 16
3.4 Regionaal beleid 20
3.5 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten 23

4.1 Inleiding 23
4.2 M.e.r.-beoordeling 23
4.3 Bedrijven en milieuzonering 25
4.4 Geluid 26
4.5 Bodem 27
4.6 Luchtkwaliteit 28
4.7 Externe veiligheid 29
4.8 Natuur 31
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 33
4.10 Waterparagraaf 34
4.11 Leidingen 38
4.12 Duurzaamheid 38

Hoofdstuk 5 Juridische opzet 39

5.1 Inleiding 39
5.2 De verbeelding 39
5.3 De regels 39

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 41

6.1 Inleiding 41
6.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid 41

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
6.4 Conclusie 41

Hoofdstuk 7 De procedure 43

7.1 De te volgen procedure 43
7.2 Kennisgeving 43
7.3 Vooroverleg 43
7.4 Vaststelling 43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van een inbreidingslocatie in de kern Groot-Ammers (gemeente Molenlanden) bestaat het voornemen om 3 woningen te realiseren op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Het betreft de locatie gelegen op de hoek Meeuwenlaan/Doorbraak. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt voor het houden van diverse eenden en andere vogelsoorten en op de locatie bevindt zich dan ook een grote afgeschermde volierè met daarbinnen enkele nachtverblijven in combinatie met een waterpartij. Met het planvoornemen wordt het houden van eenden en andere vogelsoorten ter plekke beëindigd en wordt de volierè met de nachtverblijven en waterpartij verwijderd. In plaats daarvan worden 3 woningen opgericht. De ligging in het woongebied van de kern Groot-Ammers en de stedenbouwkundige positie van de locatie binnen de bestaande ruimtelijke structuur maken het voornemen uitermate geschikt als inbreidingsplan voor de realisatie van woningen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen' is het beoogde plangebied bestemd als 'Groen'. De gebruiksmogelijkheden van deze bestemming komen niet overeen met het beoogde planvoornemen, zijnde een woonbestemming. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Deze toelichting heeft betrekking op een bestemmingsplan om de ontwikkeling van 3 woningen op de hoek Meeuwenlaan/Doorbraak in Groot-Ammers mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader van deze ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Meeuwenlaan/Doorbraak in Groot-Ammers. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Groot-Ammers, sectie D, nummer 277.



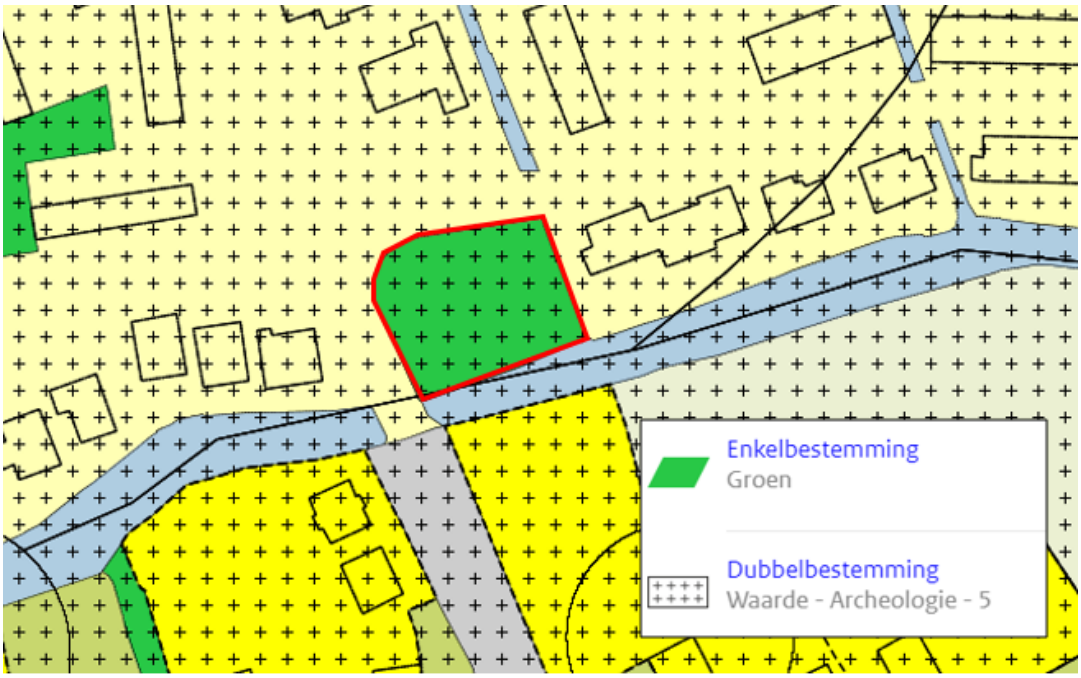
Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door de woningen in het aangrenzende

woongebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de watergang Middelwetering. Deze vormt de overgang tussen het woongebied aan de zuidzijde van Groot-Ammers en de woningen gelegen aan de weg Graafland.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskernen' zoals vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard op 4 november 2014. Conform het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Groen'. Tevens is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' ter plekke van het plangebied opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De als 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, voet- en fietspaden, ontsluiting van percelen, bruggen en nutsvoorzieningen. De bouw van 3 woningen is op basis van de bij de bestemming 'Groen' horende gebruiks- en bouwregels niet mogelijk. Het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om ten behoeve van onderhavig planvoornemen van deze regels af te wijken danwel gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid om voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch gezien mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herziening van het vigerend bestemmingsplan waarmee voorgenomen ontwikkeling, zijnde de bouw van 2/3 woningen, alsnog planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, waarbij tevens de ladder voor duurzame verstedelijking betrokken wordt. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De wateraspecten in de vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in hoofdstuk 8 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen. Tevens komen zowel de onsluiting en het parkeren, als de groenstructuur aan bod.

2.2 Omgeving en plangebied

De locatie van voorliggend plan is gelegen aan de rand van Groot-Ammers. Rond de locatie komen verschillende structuren samen. Herkenbare structuur is de watergang Middelwetering met daaraan grenzend de zone aan Graafland. De woningen aan de Meeuwenlaan en de Irenestraat liggen met de achterzijde aan deze Middelwetering. Hier staan in de omgeving van het perceel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.



Woningen Irenestaat

Aan de overzijde van het perceel komen een aantal structuren samen. De twee-kappers en rijwoningen aan het Eiberplantsoen, de drie vrijstaande villa's en de rijwoningen aan de Leeuwerikstraat en het blokje rijwoningen aan de Irenestraat.



Woningen overzijde van het perceel

De zuidzijde van het perceel grenst aan de watergang Middelwetering. Aan de overzijde van de Middelwetering ligt een loonbedrijf. De uitrit van dit loonbedrijf is gevestigd aan de Doorbraak. Verder geldt dat aan de overzijde van de Middelwetering een aantal percelen met vrijstaande woningen en boerderijen zijn gelegen. Deze zijn gelegen aan de weg de Graafland.

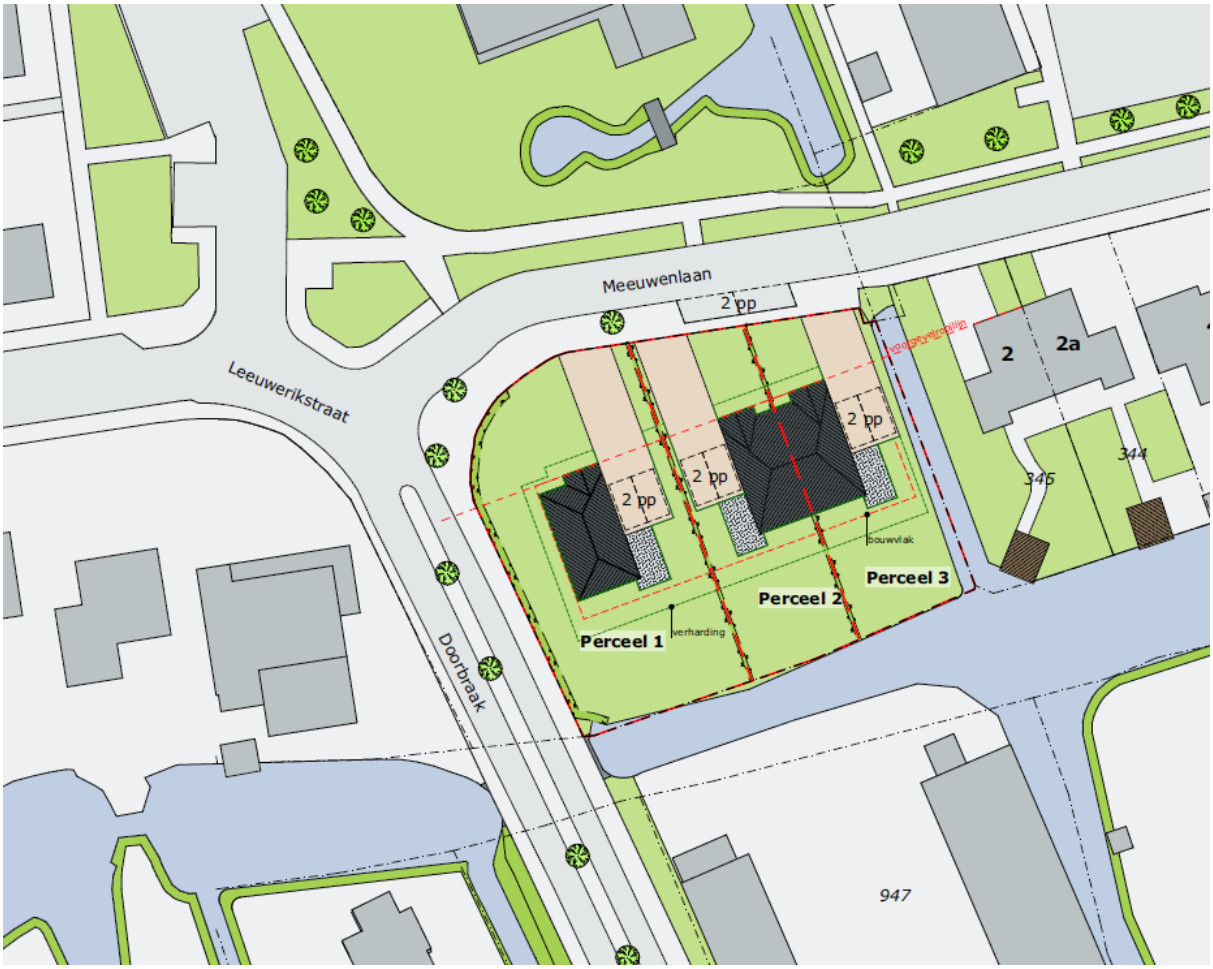


Bedrijfsbebouwing loonbedrijf (zijde Doorbraak)

2.3 Planvoornemen

Zoals beschreven ligt het perceel ingeklemd tussen de vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen aan de Irenestraat en de Meeuwenlaan. Deze lijn vormt, in tegenstelling tot de overzijde van de straten, een heldere lijn vanaf de school tot de groenzone aan het einde van de Meeuwenlaan. Met de realisatie van woningen op dit perceel wordt een open plek ingevuld en de ruimtelijke structuur verder versterkt.

Gezien de grote wisseling in structuren en woningtypologieën aan de overzijde van de straten is gekozen om de structuur van de Meeuwenlaan met vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen door te zetten met een vrijstaande woning op de hoek en twee-onder-één kapwoningen tussen deze vrijstaande woningen de bestaande woningen aan de Meeuwenlaan (nummer 2). Met name het perceel op de hoek zal wat breder zijn vanwege het vrijstaande karakter en om voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden. De nieuwe woningen worden gesitueerd in de zelfde voorgevelrooilijn als de bestaande woningen aan de Meeuwenlaan. De voorgevelrooilijn wordt hiermee verlengt richting de Doorbraak en 'buigt' daarmee niet mee met de Meeuwenlaan zelf. Hierdoor ontstaat er ook een betere aansluiting met de (verspringende) voorgevelrooilijn aan de Leeuwerikstraat. Hier is de eerste woning enigszins terug gelegen waardoor de voorgevelrooilijnen goed op elkaar aansluiten. Door dat de voorgevelrooilijn van de woningen iets 'wegloopt' van de Meeuwen laan ontstaat ook de nodige ruimte aan de voorzijde. Deze is vergelijkbaar met de bestaande ruimte aan de overzijde zodat de overzichtelijkheid van het kruispunt behouden blijft. Door de oriëntatie van de vrijstaande woning richting zowel de Meeuwenlaan als de Doorbraak wordt de voorgevelrooilijn hier versterkt door de uitstraling van deze woning. De voorgevelrooilijn van de vrijstaande woning aan de Doorbraak ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing ten zuiden van het plangebied zodat hiermee ook sprake is van een goede aansluiting.



Inrichtingstekening met situering vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen



Impressie woningen



Impressie vrijstaande woning



Impressie twee-onder-één kapwoningen

De percelen van de woningen zijn qua grootte vergelijkbaar met de naastgelegen woningen en sluiten hier op aan. Doordat de vrijstaande woning met de voorgevel zowel op de Meeuwenlaan als de Doorbraak wordt georiënteerd, wordt voorkomen dat gebouwen c.q. bijgebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen (erfafscheidingen) tot in de zijdelinges perceelsgrens kunnen worden opgericht. Hierdoor wordt het planvoornemen op een goede wijze ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur en wordt het zicht van uit de Meeuwenlaan gewaarborgd in verband met de verkeersveiligheid.

De ruime tuinen en de aanwezigheid van het water aan de achterzijde maken deze locatie tot een prettige en goed passende woonomgeving. De afmetingen en positie van de woningen zijn door middel van een bouwvlak indicatief aangegeven in de inrichtingstekening (rode stippellijn). Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is bewust gekozen om de inritten niet direct aan de kruising te leggen. Op deze wijze liggen alle inritten langs de Meeuwenlaan waar de verkeersdruk laag is. Bij elkaar is de invulling van het perceel geheel in lijn met de

omliggende bebouwing aan de Meeuwenlaan, Leeuwerikstraat en Irenestraat.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 3 woningen die qua bouwhoogte (1 tot 1,5 bouwlaag) en kapvorm aansluit bij de aangrenzende woningen op de belendende percelen. De goothoogte wordt maximaal gesteld op 6 meter.

2.3.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door toevoeging van 3 woningen is ter plaatse van het plangebied een lichte toename in de verkeersdruk te verwachten. Echter, de bestaande infrastructuur is in staat deze lichte toename in verkeersdruk probleemloos op te vangen. Daarbij geldt dat uit oogpunt van verkeersveiligheid bewust is gekozen om de inritten niet direct aan de kruising te leggen. Derhalve zijn geen negatieve gevolgen ten aanzien van de verkeersveiligheid te verwachten.

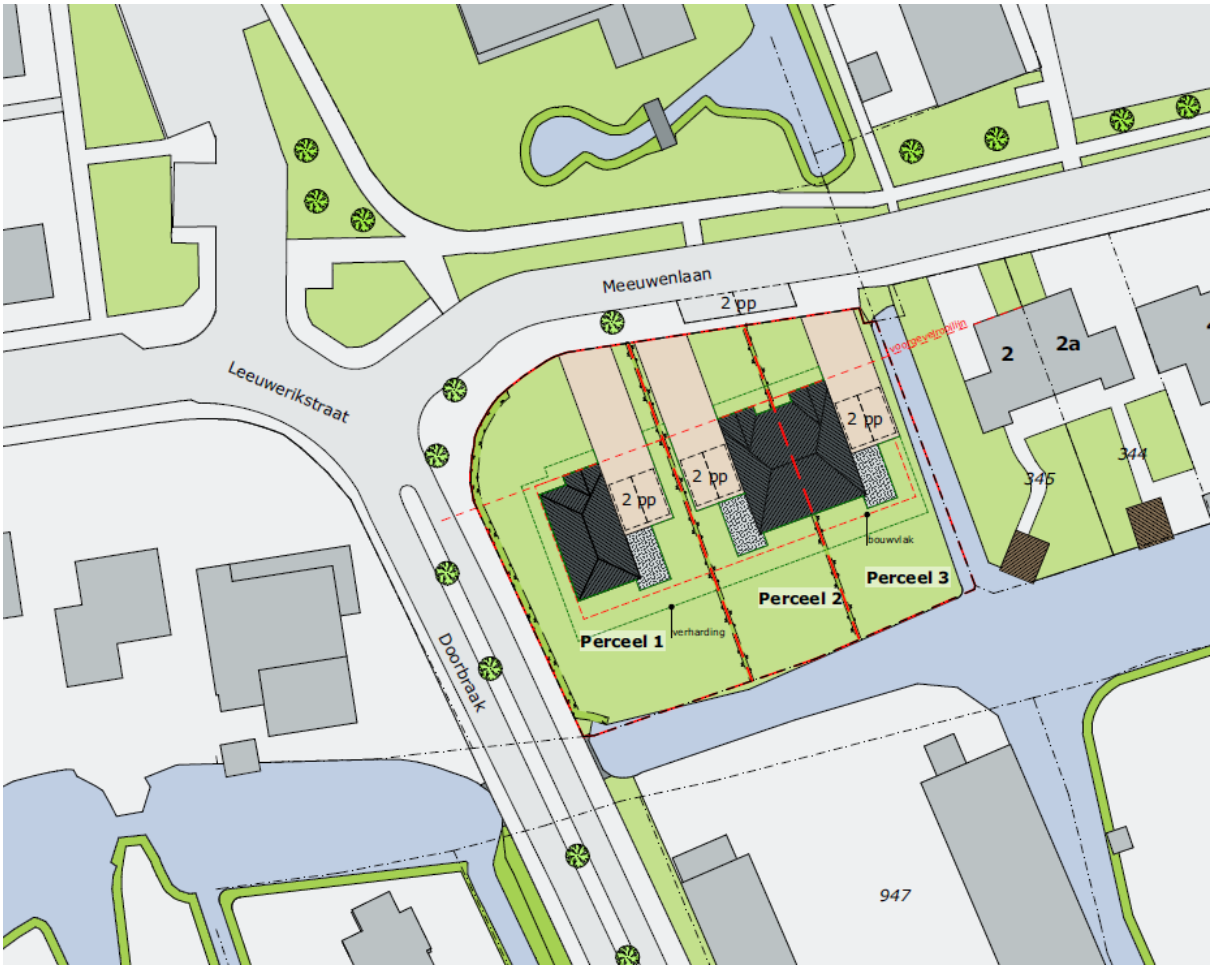
Er is voldoende afstand tussen de aansluiting van de Meeuwenlaan op de Doorbraak. Daarnaast wordt er eerst een groenstrook aangelegd en wordt de hoekwoning op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Hierdoor wordt het uitzicht op de kruising en de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Parkeren

Op basis van de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt de parkeerbehoefte voor een vrijstaande en twee-onder-één-kapwoning bepaald op respectievelijk 2,3 en 2,2 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte voor 3 woningen komt daarmee op 6,7 parkeerplaatsen.

Uitgangspunt van onderhavig planvoornemen is parkeren op eigen terrein waarbij de parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woningen gerealiseerd wordt. Dit is ook het geval bij de overige, reeds bestaande woningen aan de Meeuwenlaan. Parkeren vindt plaats op de inritten/opritten behorende bij de woningen en op 1 langsparkeervak aan de Meeuwenlaan. In totaal worden er bij alle woningen een garage met dubbele oprit gerealiseerd (zie onderstaand figuur).

Om deze inritten en parkeerplaatsen mogelijk te maken zullen 1 tot 2 bomen gekapt moeten worden. Om de te verwijderen boom/bomen te compenseren en de boomstructuur in stand te houden zal nieuwe aanplant van dezelfde soort en plantmaat gerealiseerd c.q. terug geplant worden.



Indeling inritten bij woningen

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden echter niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden immers vaak voor andere doeleinden gebruikt dan het parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend is afhankelijk van de parkeervoorziening. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal
Garage met enkele oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Door bij de woningen een garage met dubbele oprit te realiseren wordt het aantal parkeerplaatsen berekend op (3 * 1,8 =) 5,4. Tevens worden 2 parkeerplaats aan de straatzijde van de Meeuwenlaan gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee in totaal op 7,4 parkeerplaatsen. Hiermee wordt in de berekende parkeerbehoefte van 6,7 parkeerplaatsen voorzien.

2.3.2 Strook onbebouwd

Aan de westzijde van het plangebied, parallel aan de Doorbraak, is een strook voorzien waar bebouwing in de vorm van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde wordt uitgesloten. Dit om te voorkomen dat hier gebouwen of erfafscheidingen worden opgericht. Het is hier juist de bedoeling om een groene haag op te richten aansluitend op de bestaande groenstrook aan de Doorbraak. Hiermee ontstaat een mooie begrenzing van het perceel en een koppeling met de omgeving.

2.3.3 Duurzaamheid

In lijn met duurzaamheidsdoelstellingen van het Rijk en de provincie, heeft ook gemeente Molenlanden het voornemen energieverbruik in de gemeente te verminderen en het aandeel duurzaam opgewekte energie te verhogen. Gemeente Molenlanden hanteert hierbij de doelstelling dat in 2050 alle huizen binnen de gemeente CO2-neutraal zijn.

Voor de realisatie van de drie woningen wordt aangesloten bij de eisen die het Bouwbesluit voorschrijft. Dit houdt onder andere in dat de woningen niet worden aangesloten op het gasnet. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het bereiken van de duurzaamheidsdoelstelling van gemeente Molenlanden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Zuid-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tevens komt de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan. Het is aan de gemeente zelf om medewerking te verlenen voor kleinschalige natuurlijke groen en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Hier is in onderhavige situatie sprake van.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer Natuurnetwerk Nederland en Erfgoederen van uitzonderlijke

universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor aangewezen nationale belangen. Er zijn geen nationale belangen van toepassing op het plangebied, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

Onderhavig planvoornemen maakt de ontwikkeling van 3 woningen mogelijk. Derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 OmgevingsvisieZuid-Holland

De provincie Zuid-Holland brengt haar verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving samen tot één integraal Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie (geconsolideerde versie 20 april 2019) bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. De ambities betreffen:

1. Naar een klimaatbestendige agenda
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

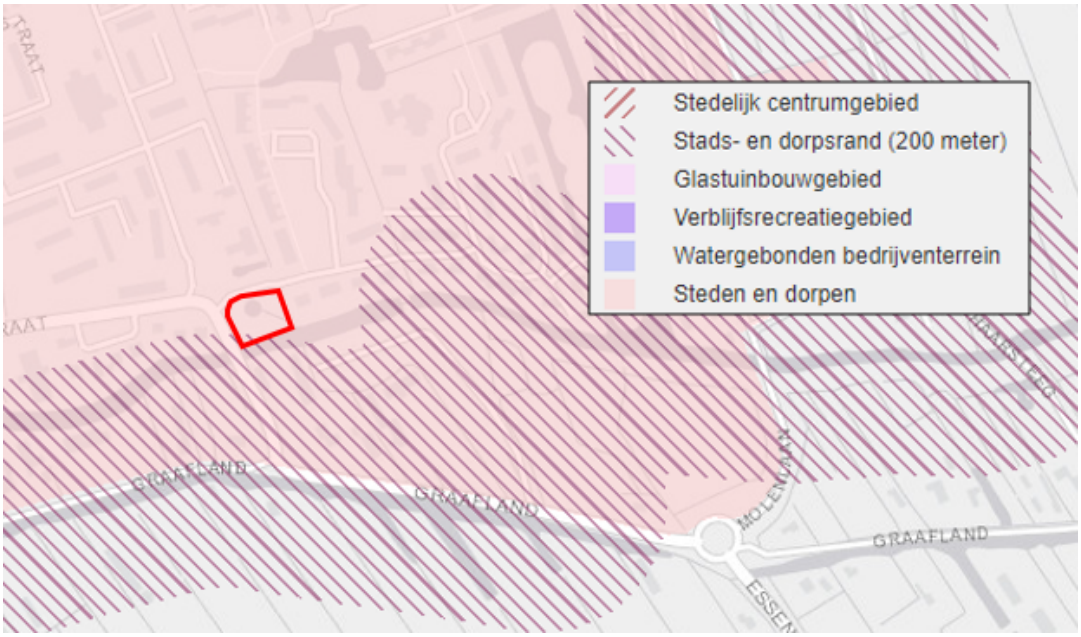
Verder staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal in de Omgevingsvisie. De provincie streeft hierbij naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is opgenomen in de provinciale 'kwaliteitskaart' en 'richtingspunten ruimtelijke kwaliteit'.

Laag van stedelijke occupatie

De laag van stedelijke occupatie bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Rotterdam als hardwerkende stad aan de haven, Den Haag als vredesstad aan zee of Delft dat techniek verenigt met cultuurhistorie.

Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

Het contrast tussen de dynamische stedelijke regio's en het tussengelegen luwe gebied is een belangrijke kwaliteit. Een efficiënte koppeling tussen stedelijke centra en (openbaar vervoer-) infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen liggen logisch aan het netwerk van infrastructuur en dragen bij aan een versterking van de stedelijke structuur, levendige centra en interactiemilieus.



Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit binnen dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en

interactiemilieus in de stedelijke structuur.

- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

In paragraaf 2.3 is besproken dat het planvoornemen bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken van de kern. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen aan de Irenestraat en de Meeuwenlaan. Deze lijn vormt, in tegenstelling tot de overzijde van de straten, een heldere lijn vanaf de school tot de groenzone aan het einde van de Meeuwenlaan. Met de realisatie van woningen binnen het plangebied wordt deze ruimtelijke structuur verder versterkt. Paragraaf 2.3.2 beschrijft tevens dat het planvoornemen bijdraagt aan de versterking van de stedelijke groenstructuur. De groenstrook die wordt aangelegd zorgt voor een koppeling tussen het bestaande groen in de omgeving.

Het plan is passend binnen de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit die voor het plangebied gelden door de versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Ook kan worden gesteld dat het plan bijdraagt aan de provinciale ambitie voor het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 20 april 2019) integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Door deze integratie loopt de provincie Zuid-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat reeds op basis van de bestaande wetgeving mogelijk is.

Beoogd is een beleidsneutrale integratie van de provinciale regelgeving op de terreinen van de ruimtelijke ordening, het milieu, luchthavens, het beheer en gebruik van wegen en vaarwegen, het waterbeheer, de ontgrondingen, de kwaliteit op dit terrein van de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving en de regels over leges, schadevergoeding en andere financiële aspecten in het fysieke domein. Het beleidsneutrale karakter betekent dat bestaande regelgeving op deze domeinen zonder aanpassing van de normstelling en met een gelijkwaardig beschermingsniveau is overgezet in deze integrale omgevingsverordening. Vanzelfsprekend zijn daarbij wel aanpassingen doorgevoerd in de terminologie en de instrumentkeuze, waar dat was aangewezen om de gewenste stap te maken naar een uniforme omgevingsverordening die vooruitloopt op het nieuwe kader van de Omgevingswet.

Ruimtelijke kwaliteit

Op basis van artikel 6.9 van de verordening geldt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Onderhavig planvoornemen betreft de invulling van een inbreidingslocatie (open plek) in het woongebied van de kern Groot-Ammers. Met het planvoornemen worden 3 woningen aan het bestaande woongebied toegevoegd passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Het voornemen past daarmee binnen de

bestaande gebiedsidentiteit, voorziet niet in een wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. In voorgaande paragraaf 3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland is tevens besproken dat het plan voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

Op basis van artikel 6.10 van de verordening geldt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in de verordening gedefinieerd als 'stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening'. In paragraaf 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is reeds besproken dat met onderhavig planvoornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Natuurnetwerk Nederland

Op basis van artikel 6.24 van de verordening geldt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland geen bestemmingen aanwijst die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.



Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland (plangebied bij rode aanwijzer)

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Derhalve leidt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland niet tot belemmeringen voor het planvoornemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen passend is binnen de Omgevingsverordening gestelde kaders.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie 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 ontplooien.

Met onderhavig plan worden ter plekke van een inbreidingslocatie in de kern Groot-Ammers 3 woningen gerealiseerd. Het plan draagt daarmee positief bij aan het behoud van kwaliteit en uitstraling van het woonmilieu. Er wordt immers een open plek binnen de bestaande ruimtelijke structuur ingevuld. Daarnaast draagt het aantal van 3 woningen bij aan het beheerst laten toenemen van de woningvoorraad. Gesteld kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de regionale structuurvisie.

3.4.2 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 een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om 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.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

De kern Groot-Ammers is een voorzieningendorp. De grens voor bespreking ligt op 5 woningen. Onderhavig planvoornemen voorziet in 3 woningen. De optelsom van de plannen in Groot-Ammers laat een groei zien van 1,1%. Omdat het gaat om minder dan 10 woningen in een voorzieningendorp die tueen de 0.8% en 1,5% valt, valt dit planvoornemen onder de afspraak om het plan per mail aan de regiogemeenten voor te leggen met een beknopte onderbouwing.

Met de realisatie van drie nieuwe woningen wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van ca. 135 woningen in de periode 2020 t/m 2029 zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De keuze voor het (middel)dure segment past binnen de woningbouwopgave voor Groot-Ammers en is passend binnen de stedenbouwkundige situatie. Door woningen te bouwen voor doorstromers en gezinnen komt op andere plaatsen in de kern (of evt. in andere kernen) wellicht woonruimte vrij voor starters.

Het plan is conform de gemaakte afspraken per mail voorgelegd aan de regiogemeente en akkoord bevonden

door deze gemeenten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woonvisie 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 versnel 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 totaal is er een voor de periode 2020 tot en met 2029 een woningbehoefte van 1.460 woningen voor de gehele gemeente Molenland en een plancapaciteit van ongeveer 1.800 woningen. Hiermee overstijgt de plancapaciteit de verwachte woningbouwopgave. Echter dit zijn voor het overgrote deel zachte plannen. Derhalve is het wenselijk om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Hierbij wordt een overcapaciteit van ongeveer 130% als wenselijk gezien. Er is daarmee ruimte voor maximaal 1.900 woningen aan plancapaciteit.

Voor Groot-Ammers is sprake van een woningbouwopgave van 135 woningen in de periode 2020 tot en met 2029 en een plancapaciteit van 120 woningen. Dit betekent concreet dat er binnen de kern Groot-Ammers sprake is van een tekort van 15 woningen. Met de 3 woningen van onderhavig planvoornemen kan aan dit tekort gedeeltelijk invulling worden gegeven. Tevens in de woonvisie aangegeven dat er concreet behoefte is aan zowel betaalbare rij- en hoekwoningen voor starters als (middel)dure woningen voor doorstromers en gezinnen. De te realiseren wonngen vallen binnen het (middel)dure segment grondgebonden koopwoningen, bestemd voor doorstromers en gezinnen. Door de wijze van verkaveling is er sprake van een differentiatie in de kwaliteit (en daarmee de prijs) van de woningen. Met name de middelste woning zal in een iets lagere prijsklasse vallen. De woning aan de zijde van de Doorbraak heeft een wat ruimer perceel om voldoende afstand aan te houden tussen woning en openbare weg incl. groenvoorziening. De keuze voor het (middel)dure segment past binnen de woningbouwopgave voor Groot-Ammers en is passend binnen de stedenbouwkundige situatie. Door woningen te bouwen voor doorstromers en gezinnen komt op andere plaatsen in de kern (of evt. in andere kernen) wellicht woonruimte vrij voor starters.

3.5.2 Toekomstvisie Molenwaard 2030

In de Toekomstvisie Molenwaard 2030 staan de beleidsdoeleinden en ambities voor verschillende thema's benoemd: wonen, economische dragers, ondersteuning, voorzieningen en landschap. Molenwaard wil een comfortabele en veilige woon- en werkomgeving bieden in een levend, groen en duurzaam landschap. Dit alles binnen de sociaal hechte gemeenschap. Voor wonen betekent dat inwoners zich thuis voelen in de woonomgeving met een voorzieningenaanbod op maat.

De gemeente wil plaats bieden aan de mensen die er al wonen en willen blijven. Ook biedt zij plaats aan mensen die een binding hebben met de gemeente, bijvoorbeeld omdat ze er werken of voorheen hebben gewoond. Mensen moeten de mogelijkheid hebben om daar te wonen waar ze willen, in een woning die bij hen past. De woonwens en het eigen dorp staat centraal in het gemeentelijk woonbeleid. Verder geldt dat mensen zo lang mogelijk thuis moeten kunnen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente inzetten op levensloopbestendige woningen en zorg aan huis. Tot slot streeft de gemeente een veilig woonmilieu na. Dit doet de gemeente door de verkeersveiligheid te bevorderen door te sturen op gedragsbeïnvloeding van verkeersdeelnemers. Fysieke maatregelen worden alleen indien hoognoodzakelijk toegepast. Burgers zijn de eerst verantwoordelijken in de kern voor sociale veiligheid en worden gestimuleerd zelf initiatief te nemen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 3 woningen, passend binnen de woningbehoefte en stedenbouwkundige structuur van Groot-Ammers. Het betreffen woningen die voorzien in de eigen behoefte waarbij sprake is van de juist woning op de juiste plaats. De woningen zullen ook levensloopbestendig worden uitgevoerd. Het plan is daarmee ook passend binnen de Toekomstvisie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 M.e.r.-beoordeling

4.2.1 Algemeen

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen kan leiden tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit mer lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

4.2.2 Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet ter plaatse van een inbreidingslocatie in de kern Groot-Ammers (gemeente Molenlanden) in de realisatie van 3 woningen. De 3 woningen worden gerealiseerd op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke structuur. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt voor het houden van diverse eenden en andere vogelsoorten en op de locatie bevindt zich dan ook een grote afgeschermde volierè met daarbinnen enkele nachtverblijven in combinatie met een waterpartij. Met het planvoornemen wordt het houden van eenden en andere vogelsoorten ter plekke beëindigd en wordt de volierè met de nachtverblijven en waterpartij verwijderd. In plaats daarvan worden 3 woningen opgericht.

De ligging in het woongebied van de kern Groot-Ammers en de stedenbouwkundige positie van de locatie binnen de bestaande ruimtelijke structuur maken het voornemen uitermate geschikt als inbreidingsplan voor de realisatie van woningen. Gezien het feit dat de woningen worden gerealiseerd op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke structuur, leidt het planvoornemen niet tot nieuw ruimtebeslag voor het stedelijk gebied. Dergelijke ontwikkelingen komen niet voor de C-lijst en/of D-lijst. Er is daardoor geen sprake van m.e.r-beoordelingsplicht.

4.2.3 Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de kern Groot-Ammers. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door de woningen in het aangrenzende woongebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de watergang Middelwetering. Deze vormt de overgang tussen het woongebied aan de zuidzijde van Groot-Ammers en de woningen gelegen aan de weg Graafland. In paragraaf 2.2 is een uitgebreidere beschrijving van de omgeving en de inpassing van het planvoornemen daarin beschreven.

In de Natuurbeschermingswet 1998 is de bescherming van de Natura 2000-gebieden vastgelegd. Natura 2000 betreft de natuurparels die vanwege hun natuurwaarden Europese bescherming genieten, hetgeen in Nederland inhoudt, dat werkzaamheden of ontwikkelingen in (de nabijheid van) deze gebieden getoetst dienen te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt niet in, noch in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen:

- Donkse Laagten op circa 5 km
- Zouweboezem op circa 5,5 km

Gezien deze afstand zijn er geen siginificante effecten op dit gebied te verwachten ten aanzien van geluid, licht en trillingen. Ook leidt het planvoornemen niet tot een toename van stikstofdepositie op dit gebied (zie ook paragraaf 4.8.1). De instandhoudings- en ontwikkelingsdoelstellingen voor de aangewezen habitattypen en doelsoorten blijven gewaarborgd. Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en is het ook niet in de directe omgeving van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied in combinatie met de afstand tot het Natuurnetwerk Nederland, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast.

4.2.4 Kenmerken en gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan uitvoerig onderzocht en hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen. In onderhavig hoofdstuk zijn de betreffende milieuaspecten, alsmede de uitgevoerde onderzoeken nader beschreven.

4.2.5 Conclusie

Door de realisatie van 3 woningen op een open plek binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Groot-Ammers, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zullen optreden op de in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de (woon)omgeving.

4.2.6 Besluit verdere m.e.r.-beoordeling

Als een initiatienemer een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren dan dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium (voor de start van de procedure van het bestemmingsplan) een beslissing te nemen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld dan wel een verdere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het kader van onderhavig plan is het bevoegd gezag gevraagd om op basis van de beschreven kenmerken van de activiteit, plaats waar de activiteit wordt verricht en kenmerken van de gevolgen van de activiteit een besluit te nemen of een verdere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Op .. 2020 heeft het bevoegd gezag van de gemeente Molenlanden besloten … [PM]

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

De publicatie biedt geen wettelijk vastgestelde norm, maar biedt een handreiking voor maatwerk. De publicatie geeft vier factoren (geur, stof, geluid en gevaar) op basis waarvan bepaald wordt in welke categorie een activiteit geplaatst kan worden. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen worden niet aangemerkt als hinderveroorzakende functie en kennen derhalve geen milieuzonering. Daarentegen geldt dat woningen wel worden aangemerkt als hindergevoelige functie. Om die reden dienen hinderveroorzakende functies in de omgeving en de afstand tot de beoogde woningen te worden beoordeeld.

In de huidige situatie is op circa 25 meter ten zuiden van het beoogde bouwblok voor de woningen een loon- en kraanverhuurbedrijf gevestigd. Dit loon- en kraanverhuurbedrijf wordt op basis van de VNG publicatie ingeschaald onder de milieucategorie 3.1 met bijbehorende grootste richtafstand van 50 meter. Echter op het terrein van het loon- en kraanverhuurbedrijf vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Er is alleen sprake van stalling en opslag in de bestaande loodsen. De daadwerkelijke milieuhinder valt in de praktijk daarmee lager uit dan theoretisch wordt verondersteld. De stalling en opslag in de bestaande loodsen komen daarmee overeen met een bedrijfsvoering van categorie B2 zoals overeenkomstig het vigerende bestemmignsplan is aangeduid (bedrijf tot en met categorie 2).

Er zijn reeds woningen op ca. 20 meter afstand van het bedrijf gelegen (aan de overzijde van de Doorbraak). De ligging van de woningen leidt ertoe dat het loon- en kraanverhuurbedrijf is beperkt in de uitvoering van bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten mogen namelijk niet tot hinder leiden ter plaatse van de dichtbij gelegen woningen aan de Doorbraak. In de huidige situatie is ter plaatse van de woningen aan de Doorbraak, ondanks de ligging nabij het loon- en kraanverhuurbedrijf, daarom reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Gezien het feit dat ter plaatse van de woningen aan de Doorbraak een goed woon- en leefklimaat geborgd is, wordt redelijkerwijs verondersteld dat ter plaatse van de te ontwikkelen woningen, die op ietwat ruimere afstand van het bedrijf zijn gelegen, ook sprake is (en blijft) van een goed woon- en leefklimaat.

Omgekeerd geldt dat de realisatie van de woningen binnen het plangebied geen belemmering vormt voor het nabij gelegen loon- en kraanverhuurbedrijf, omdat er reeds woningen op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. De woningen aan de Doorbraak zijn en blijven om deze reden maatgevend ten aanzien van de

bedrijfsactiviteiten van het bedrijf.

Ten zuiden van het plangebied zijn kavels gelegen aan welke op basis van het vigerend bestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is toegekend. Ter plaatse van deze functieaanduiding is een bedrijf tot en met milieucategorie 2 van de VNG toegestaan. De grootste richtafstand behorend bij de milieucategorie 2 is 30 meter in een rustige woonwijk. Door de diversiteit van functies op de percelen aan de Graafland en het feit dat de de Doorbraak één van de entrees is tot de kern Groot Ammers kan gesteld worden dat geen sprake is van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen daarom worden gebaseerd op het omgevingstype Gemengd gebied. Gezien sprake is van het omgevingstype Gemengd gebied, kan gemotiveerd een kleinere richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Voor de verdere omgeving geldt dat er zich drie basisscholen bevinden: één op circa 140 meter ten westen van het plangebied, één op circa 150 meter ten noorden van het plangebied en één op circa 150 meter ten noordoosten van het plangebied. Op basis van de VNG publicatie wordt een basisschool ingeschaald onder milieucategorie 2 met een bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter. Ook aan deze afstand wordt ruimschoots aan voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing. Om die reden is er een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 10711.002, d.d. 25 september 2019). De samenvatting en conclusie van dit onderzoek zijn in onderstaande weergegeven. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 1.

Samenvatting

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van 3 nieuwbouwwoningen aan de hoek Meeuwenlaan/Leeuwerikstraat te Groot Ammers. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Doorbraak en Graafland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Leeuwerikstraat, Meeuwenlaan, Irenestraat en Doorbraak) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.10.

Alleen ten gevolge van het niet-gezoneerd deel van Doorbraak treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 2 dB overschreden op de hoekwoning. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Doorbraak is een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst.

Wegens het ontbreken van een zone is het niet mogelijk hogere waarden aan te vragen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren. Voor de woning met een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dient te worden voldaan aan het

binnenniveau. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is in het kader van goede ruimtelijke ordening een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk.

Conclusie

Ten gevolge van het niet-gezoneerde deel van de Doorbraak treedt er een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Wegens het ontbreken van een zone is het niet mogelijk hogere waarden aan te vragen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren. Voor de woning met een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dient te worden voldaan aan het binnenniveau. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is in het kader van goede ruimtelijke ordening een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk.

Het is het aannemelijk dat de maximaal benodigde geluidwering te halen is en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In dat kader is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 10711.001, 23 oktober 2019) uitgevoerd. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat op basis van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Daarnaast blijkt dat er op de locatie in het verleden een sloot heeft gelegen, deze is gedempt. Tijdens het veldwerk zijn alhier 2 boringen geplaatst. In het opgeboorde materiaal zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Tevens zijn er geen aanwijzingen gevonden die wijzen op demping met locatievreemd materiaal. Op basis van bovenstaande wordt de gedempte sloot niet als verdacht geacht, derhalve wordt geadviseerd geen verder onderzoek uit te voeren voor deze (deel)locatie.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandige, klei. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltige klei en is plaatselijk zwak tot matig veenhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Derhalve wordt geadviseerd om géén verkennend asbestonderzoek in bodem/puin uit te voeren. De locatie bevindt zich wel in een gebied waar verhoogde gehalten aan PFOA worden verwacht. Onderzoek naar PFOA maakt echter geen deel uit van het onderhavige onderzoek.

In de bovengrond ter plaatse van het oostelijke terreindeel is een lichte verontreiniging met nikkel aangetoond. In de ondergrond is een lichte kwikverontreiniging is geconstateerd. De lichte metaalverontreinigingen houden hoogstwaarschijnlijk verband met de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerde worden dat de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing. Ten behoeve van grondverzet zal het ook noodzakelijk zijn om de uitkomende grond te onderzoeken op de aanwezigheid van PFAS om vast te stellen of de partij voor hergebruik in aanmerking komt.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 3 woningen. Het mogelijk maken van 3 woningen valt binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer (<1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg). Gesteld kan worden dat het planvoornemen daardoor niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Fijn stof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied zijn geen rekenpunten gelegen. Om alsnog een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn daarom de fijnstofconcentraties nabij het dichtstbijgelegen rekenpunt aan de Graafland beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 hier respectievelijk maximaal 17,17 ìg/m3, 19,21 ìg/m3 en 11,92 ìg/m3 zijn (zie onderstaande afbeelding). De jaargemiddelde grenswaarde voor NO2, PM10 (beide 40 ìg/m3) en PM2,5 (20 ìg/m3) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur

gemiddelde concentratie is maximaal 6,99 waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.



	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m³]	17,165	19,205	11,916
Aantal normoverschrijdingsdagen		6,989	

Uitsnede NSL-monitoringskaart met rekenpunt bij rode contour en plangebied bij donkerblauwe contour

De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit.
2. Groepsrisico (GR): is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.



Uitsnede risicokaart

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (inrichting of leiding). In de omgeving van het plangebied is geen rijksweg of provinciale weg gelegen. Op ca. 2200 meter afstand is het bedrijf Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. gelegen. Het bedrijf Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. betreft een Bevi-inrichting. De PR 10-6 contouren van de inrichting bedragen 20 meter en 50 meter. Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 2765 meter. Het plangebied is daarmee binnen dit invloedsgebied gelegen. Gezien de grote afstand en het feit dat het aantal personen op de locatie zeer beperkt toeneemt, ligt het groepsrisico echter ruim onder de oriëntatiewaarde, waarmee dit gekwalificeerd kan worden als een ‘verwaarloosbaar groepsrisico’.

Daarnaast is op circa 850 meter afstand de Lek gelegen. Over de Lek vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Lek is in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangeduid als binnenvaartverbinding chemische clusters en achterlandverbinding met toetsingsafstand. In het Basisnet is aangegeven dat voor een dergelijke vaarweg alleen een groepsrisicoberekening en -verantwoording noodzakelijk is als in het plangebied langs de oever sprake is van een populatiedichtheid van meer dan 1.500 personen/ha bij dubbelzijdige bebouwing of 2.250 personen/ha bij enkelzijdige bebouwing. Binnen de kern Groot Ammers en ter hoogte van het plangebied wordt hier bij lange na niet aan voldaan. Een verantwoording van het groepsrisico is in dit kader niet noodzakelijk.

In verband met de effecten van een mogelijke plasbrand op het water, dient in het kader van het Basisnet rekening gehouden te worden met een aandachtsgebied van 25 m vanaf de oeverlijn van de Lek: hierbinnen moet de realisatie van kwetsbare objecten zoveel mogelijk geweerd worden. Aangezien het plangebied op circa 850 meter afstand van de Lek is gelegen, is geen sprake van de oprichting van een nieuw kwetsbaar object binnen het plasbrandaandachtsgebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Natuur

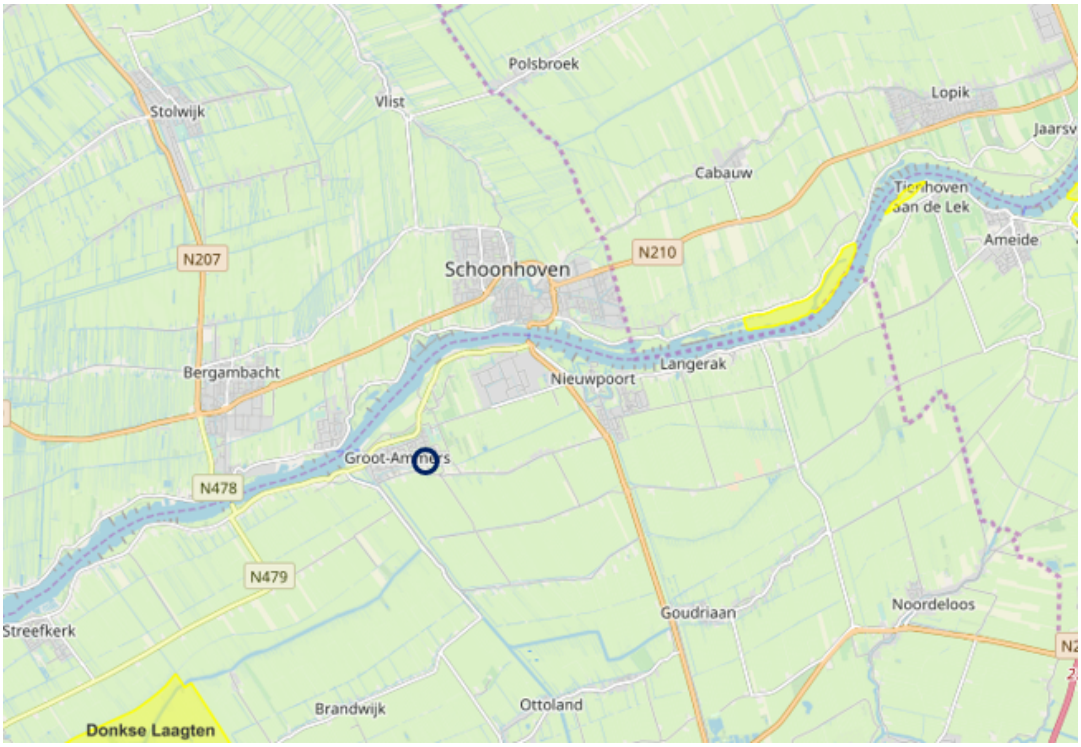
4.8.1 Beschermde gebieden

De Wet natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor de bescherming van Natura2000-gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij het Natura2000-gebieden. Er is een inventarisatie gemaakt van de Natura2000-gebieden welke zich binnen een afstand van 10 km van het plangebied bevinden. Het gaat dan om de volgende Natura2000-gebieden:

- Zouweboezem op circa 5,5 km
- Donkse Laagten op circa 5 km

In de onderstaande figuur is de ligging van de verschillende gebieden ten opzichte van de plangebied weergegeven.



Het plangebied is niet gelegen in Natura2000-gebied, zodat er uitsluitend sprake is van externe werking. Gezien de kleinschalige aard van het voornemen en de grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden, is geen sprake van verstoring door licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten.

Natuurnetwerk Nederland

In paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland is reeds besproken dat het plangebied niet is gelegen binnen of nabij het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de kleinschalige aard van het voornemen en de afstand tot het NNN, zijn negatieve effecten op het NNN veroorzaakt door de ontwikkeling van 3 woningen ter plaatse van het plangebied uit te sluiten.

Stikstof

Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreducie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

Met de komst van de nieuwe wet is voor woningbouwprojecten een belangrijke wijziging ingevoerd. Namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. De vrijstelling voor bouwactiviteiten is om twee redenen partieel. Allereerst omdat de vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (“Realisatiefase”) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt (“Gebruiksfase”). Voor de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie en niet voor ándere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor de onderhavige planvoornemen geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien van de emissie van stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de sloop- en bouwfase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb voor het project niet aan de orde is. Derhalve is er navolgend in Bijlage 3 middels een aeriusberekening gekeken of er een effect in de gebruiksfase is te verwachten ten aanzien van stikstof.

Er wordt uitgegaan dat het project gasloos zal worden uitgevoerd. In de gebruiksfase is derhalve alleen sprake van een verkeersgeneratie. Met het planvoornemen worden 3 woningen gerealiseerd. Op basis van de CROW normen geldt een norm van maximaal 8,5 bewegingen voor een vrijstaande woning en 8,1 bewegingen voor twee-onder-één kapwoningen per etmaal in een weinig stedelijk gebied in schil centrum. Het planvoornemen genereert daarmee maximaal 26 lichte verkeersbewegingen per etmaal. Dit verkeer wordt 50/50 afgewikkeld in beide richting.

Op basis van de aeriusberekening kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel kan gebruik worden gemaakt van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb. Voor het plan is derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

4.8.2 Beschermde soorten

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied waar de natuurwaarde nihil is. Het plangebied wordt momenteel gebruikt voor het houden van diverse eenden en andere vogelsoorten. Op de locatie bevindt zich dan ook een grote afgeschermde volierè met daarbinnen enkele nachtverblijven in combinatie met een waterpartij. De ondergrond bestaat uit grasland en beplanting. Het geheel wordt regelmatig onderhouden en is in het geheel omgeving door gaas in de vorm van een volieré waardoor het niet mogelijk is voor dieren om van buitenaf in het plangebied te komen. De inrichting van de volieré is aangelegd en bestaat uitsluitend uit sierbeplanting. Gezien het gebruik en het regelmatige onderhoud zijn er geen beschermende dier- en plantensoorten binnen het plangebied aanwezig.

Verder is er geen mogelijkheid voor algemene broedvoegels aangezien het plangebied volledig ingericht is als volierè. Het is voor broedvogels niet mogelijk om zich te nestelen binnen het plangebied. Dit geldt ook voor overige soorten groepen. Het gehele plangebied is volledig afgeschermd en niet toegankelijk voor dieren van buitenaf.



Implessie gebruik plangebied

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Ter plekke van de planlocatie geldt dat er sprake is van een archeologische dubbelbestemming van de archeologische waarden. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Op basis hiervan is het op de locatie verboden grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 1,5 m uit te voeren, tenzij vooraf middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Gezien met het plan grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 250 m^2 worden uitgevoerd, dient middels een verkennend archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen archeologische waarden worden geschaad. Om die reden is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 10711.003, d.d. 27 september 2019). De conclusie van het onderzoek is in onderstaande overgenomen. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 4.

Conclusie

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Op basis van de vermoede aanwezigheid van een crevassegeul ten zuiden van het plangebied, werden in eventuele oeverafzettingen van deze crevasse archeologische resten verwacht uit de periode Romeinse tijd – Vroege-Middeleeuwen. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens dit booronderzoek zijn in alle boringen komafzettingen (matig siltige klei) aangetroffen, die in drie van de vijf boringen dieper dan circa 150 cm –mv overgaan op Hollandveen (bosveen en riet-veen). In twee boringen bevindt zich onder de komafzettingen, vanaf circa 200 cm –mv, een pakket sterk siltige klei met plantenresten en detritus- en veenlagen. Dit betreft een pakket geulafzettingen, vermoedelijk gevormd in een crevassegeul die vanuit de Schoonhove stroomgordel gevormd is. In één boring is boven de komklei een 20 cm dikke laag oeverafzettingen aangetroffen, gevormd vanuit een crevasse van de Lek. De bovenste 40 à 80 cm bestaat uit verstoorde, zandige klei met puinresten of lichtgrijs ophoogzand.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen. Ook zijn geen vegatiehorizonten binnen de rivierafzettingen waargenomen die zouden kunnen wijzen op bewoonbare niveaus. De

oeverafzettingen, waarop mogelijke archeologische resten verwacht werden, zijn slechts in één boring aangetroffen. Hier is de top van de oever echter verstoord (tot 70 cm –mv). Archeologische resten worden op basis van deze bevindingen niet meer verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Binnen het plangebied is, afgezien van de kooi voor vogels en eenden, alleen bebouwing in de vorm van nachtverblijven aanwezig. Deze bebouwing heeft geen enkele cultuurhistorisceh waard. Het plangebied zelf wordt eveneens niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Waterparagraaf

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling.

Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen.

Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit). Dit resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het waterschap vraagt bij een watertoets specifiek aandacht voor de volgende punten:

1. Veiligheid (waterkering);
2. Waterberging;
3. Grondwater en kwel;
4. Inrichten en waterkwaliteit
5. Beheer en onderhoud watergangen;
6. Riolering en hemelwater.

Veiligheid

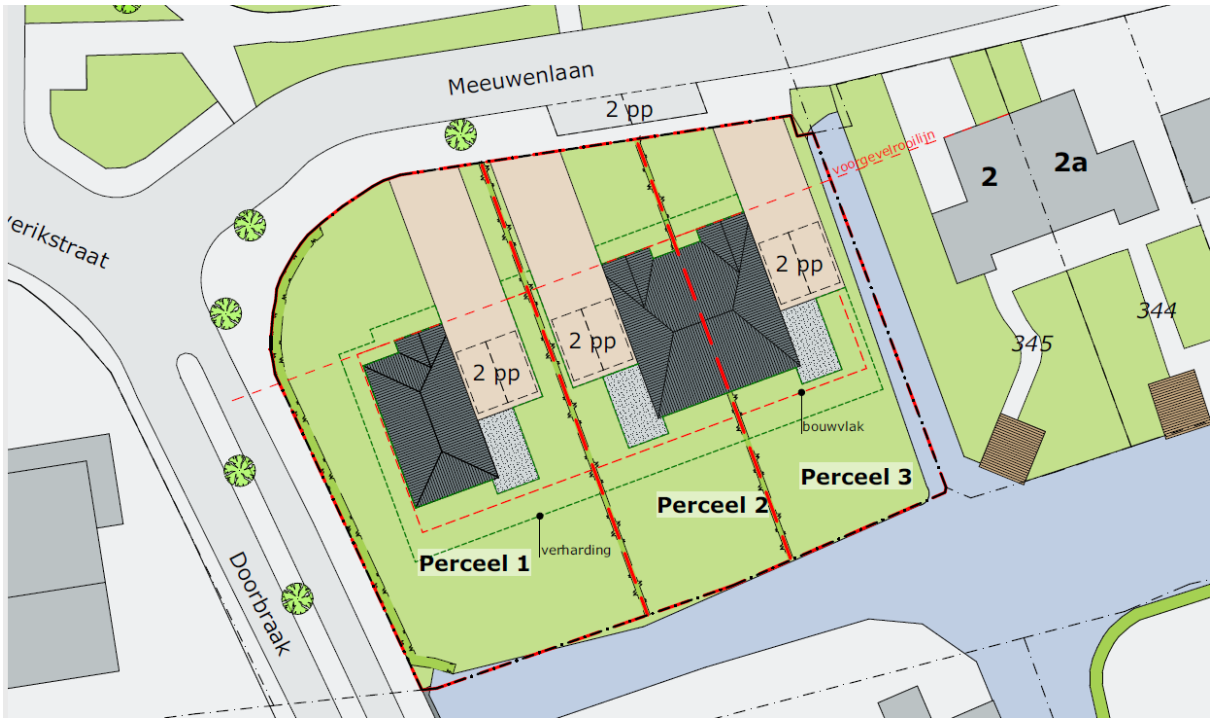
In het plangebied is geen kern- en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Waterberging

Ingeval dat de verharding toeneemt, dient de initiatiefnemer compenserende waterberging te realiseren. Het Waterschap hanteert hierbij de vuistregel dat voor elke hectare nieuwe verharding 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Deze waterberging dient te worden aangelegd in open water en daarbij mag de maximale peilstijging niet meer dan 20 cm bedragen. Als de toename aan verhard oppervlak voor het stedelijk gebied kleiner is dan 500 m² en de ontwikkeling op zichzelf staat (dus geen cumulatief effect), is op basis van een eenmalige vrijstelling geen watercompensatie nodig.

Voor het plangebied is uitgegaan van de volgende verhardingsoppervlakten

- Daken (woning en garage): 296 m²
- Opritten: 294 m²
- Terras en overig: 270 m²



Overzicht verharding

Daken (woning + garage):	296 m²
Opritten:	294 m²
Terras + overig:	270 m²
Totaal:	860 m²

Beoogde bebouwing en verhard oppervlak

De totale verharding binnen het plangebied komt hiermee op 860 m^2

Het totale opppevlak van het plangebied bedraagt 1.650 m2. Hiervan wordt 75 m2 ingericht als groenstrook en 1.575 m2 ingericht als bouwperceel ten behoeve van de woningen. Het verhard oppervlak van de bouwpercelen komt hiermee uit op ongeveer 54 % (860/1.575 m2 x 100). Hierin is de groenstrook niet meegenomen omdat deze ingericht wordt als groen en als zodanig niet verhard zal worden.

	Dak	Inrit/verharding	Terras	Totaal
Bestaand	120	70	0	190
Nieuw	296	294	270	860
Toe-/afname	+ 196	+ 224	+ 270	+ 670

Gezien het feit dat met het plan de toename aan verhard oppvervlak voor het stedelijk gebied groter is dan 500 m^{2,}, is watercompensatie nodig. Conform het beleid van Waterschap Rivierenland dient ingeval van hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 500 m² de aanvrager voorzieningen te treffen om de landelijke afvoer te realiseren door middel van:

- het creëren van extra waterberging op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van een oppervlaktewaterlichaam, en/of
- het creëren van extra retentie in het oppervlaktewaterlichaam waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de oppervlaktewaterlichaam, en/of
- het graven van nieuw oppervlaktewaterlichaam binnen hetzelfde peilgebied en aangesloten op bestaande A- of B-wateren, en/of
- het creëren van extra berging door het aanleggen van wadi's.

Compensatie voor verhard oppervlak kan zowel plaatsvinden in een nieuw oppervlaktewaterlichaam als in een bestaand oppervlaktewaterlichaam. De aanvrager moet bij de aanvraag zelf aangeven op welke manier en waar hij de compensatie gaat maken. Het waterschap toetst vervolgens of dat voldoende is. Soms heeft het waterschap om locatiespecifieke redenen een voorkeur voor compensatie in een nieuw dan wel bestaand oppervlaktewaterlichaam. Als er compensatie plaatsvindt in een bestaand oppervlaktewaterlichaam, dan gaat de voorkeur uit naar compensatie in B-wateren boven compensatie in A-wateren. Dit onder andere op basis van het veroorzakersbeginsel. Daarbij is compensatie in A-wateren minder gewenst vanwege optredende problemen in de sfeer van eigendom en onderhoud.

Binnen het plangebied zal een totale toename van 670 m² aan verharding plaatsvinden. Hiervan is 500 m^2 vrijgesteld op basis van de eenmalige vrijstelling. Dit houdt in dat voor 170 m^2 toename verharding voorzien dient te worden in watercompensatie. Conform de stelregel van het waterschap zal hiermee 7,4 m³ (170 ÷ 10.000 × 436) watercompensatie moeten plaatsvinden. Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 m zal de watercompensatie 37 m^2 bedragen. De watercompensatie zal plaatsvinden op een nader te bepalen locatie binnen het plangebied, bij voorkeur bij het lozingspuntplangebied. In het kader van onderhavig planvoornemen wordt er voor gekozen om de locatie en de wijze waarop de noodzakelijke watercompensatie plaatsvindt te regelen in de benodigde watervergunning.

Grondwater en kwel

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Uitgaande van het zomerpeil binnen het peilgebied van 1,52 m -NAP levert dit de volgende peilen op:

- straatpeil 0.52 m - NAP;
- bouwpeil 0.22 m - NAP.

In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden, wordt geadviseerd om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. In onderhavig geval is hier geen sprake van.

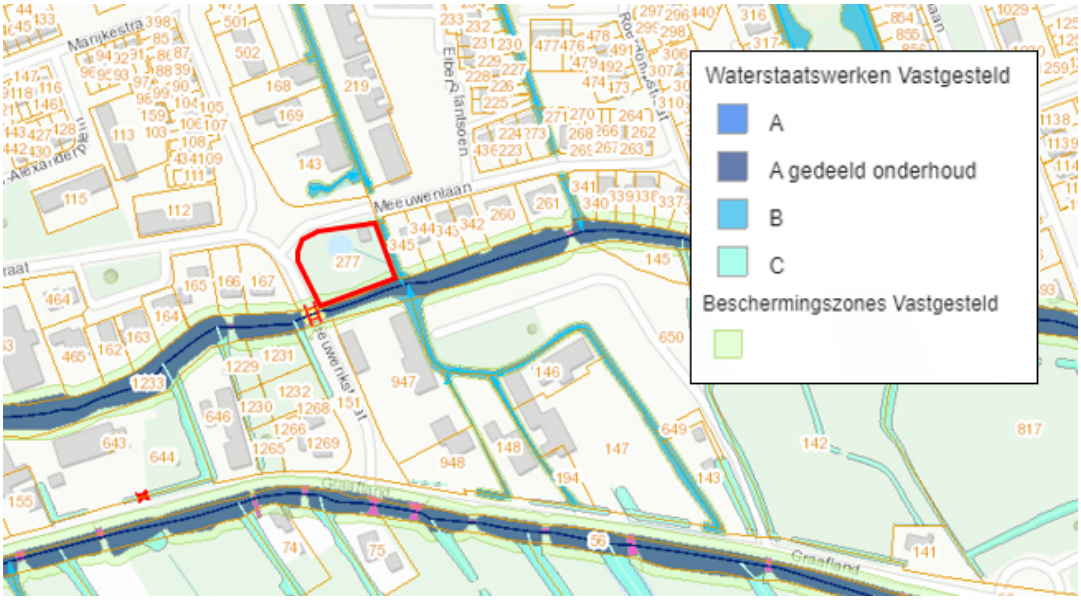
Inrichten en waterkwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Beheer en onderhoud watergangen

De te beheren wateren worden verdeeld in:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt. Wel geldt dat deze watergangen niet mogen verlanden.



Uitsnede legger wateren

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een B-watergang en aan de zuidzijde aan een A-watergang (gedeeld onderhoud). Voor beide watergangen zijn beschermingszones opgenomen.

Beschermingszones bij A-wateren zijn vooral bedoeld om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de watergang, deze wateren toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties en ter voorkoming van instabiele oevers. De beschermingszone van A-watergangen bedraagt 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang.

Beschermingszones bij B-wateren zijn vooral bedoeld om deze wateren toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties en ter voorkoming van instabiele oevers. De beschermingszone van B-watergangen bedraagt 1 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang.

In artikel 3.2 eerste lid van de keur is een ruime verbodsbepaling opgenomen voor handelingen of het laten liggen of staan van werken, vaste substanties of voorwerpen bij waterstaatwerken. De formulering en reikwijdte van de verbodsbepaling sluiten aan bij de verbodsbepaling in het Waterbesluit ten aanzien van rijkswaterstaatswerken, waarvoor het Rijk beheerder is.

Het gaat om handelingen die het gebruik van waterstaatswerken en een daartoe behorende beschermingszone betreffen, door anders dan in overeenstemming met de functie, daar werkzaamheden te verrichten, werken te maken of vaste substanties of voorwerpen te storten of te plaatsen. Het zijn handelingen waarin de keur voorziet.

De onderhoudstroken dienen vrij te blijven van obstakels. Het gaat dan om bebouwing, bomen, beplanting, verkeersborden, schuttingen en dergelijke. Met het planvoornemen wordt aan deze regels gehoor gegeven. De nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen worden buiten deze beschermingszones opgericht waardoor deze obstakelvrij blijven. Indien hier in de toekomst toch werken of werkzaamheden uitgevoerd worden, dan is hier een watervergunning voor nodig.

Riolering en hemelwater

De woningen worden voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater van het verhard oppervlak (bebouwing, verharding) zal worden geloosd op het oppervlaktewater. De voorkeur van het waterschap hierbij is dat kavel 1 en 2 (hoekwoning en middelste woning) lozen op de de A-watergang, met een buis door de beschoeiing heen. Komt er geen beschoeiing, dan met een betonnen uitstroombak. Kavel 3 (woning naast nr 2) kan lozen op de B-watergang waardoog deze watergang extra doorstroming heeft. Bij de bouw zullen daarom geen uitloogbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Indien er een beschoeiing of iets dergelijks komt dan dient hiervoor een aanvraag bij het waterschap worden gedaan.

De nieuwe woningen worden voor de afvoer van het afvalwater aangesloten op het gemengde systeem van de gemeente zoals aanwezig in het straatprofiel van de Meeuwenlaan.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van het project. In het straatprofiel van de Meeuwenlaan zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie en zullen onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing wordt de nieuwe woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos gerealiseerd. Verder worden mogelijkheden voor duurzame energiebronnen nader onderzocht.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

5.2 De verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale BGT en BRK ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de BGT en BRK ondergrond geen juridische status heeft.

5.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan ‘Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak’ zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3.1 Toegekende bestemmingen

Woongebied

De globale bestemming 'Woongebied' is opgenomen ten behoeve van de aanwijzing van gronden voor woningen. Tot de bestemming behoren eveneens de erven en tuinen, de groenvoorzieningen en speelterreinen, alsmede de wegen, paden en parkeervoorzieningen. De aanwezige hoofdgebouwen worden in de vorm van bouwvlakken aangegeven. Binnen het bouwvlak is de woningtypologie vastgelegd middels de aanduiding 'vrijstaand' en twee-aan-een' en is bepaald dat de gevels van de woning in de 'gevellijn' opgericht moeten worden. De omvang van erven en tuinen is niet gedetailleerd op de verbeelding aangegeven.

Bepalend voor de oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen is de omvang van het perceel (gedeelte dat niet door het hoofdgebouw in beslag is genomen) en een maximum oppervlak zoals opgenomen in de regels. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot een vastgesteld maximum kan toenemen wanneer er bijvoorbeeld een uitbreiding van het perceel plaatsvindt. Dit laatste is zeer wel denkbaar indien bijvoorbeeld de gemeente in het kader van een efficiënt groenbeheer zou overwegen bepaalde 'groensnippers' zonder structurele betekenis af te stoten en te verkopen aan de aangrenzende eigenaren. Het maximum van de gezamenlijke toelaatbare erfbebouwing bedraagt 50 m².

Binnen de bestemming 'Woongebied' mag het aantal woningen niet worden vermeerderd dan is toegestaan op basis van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter voorkoming van misverstanden is de bepaling opgenomen dat uitbreiding van hoofdgebouwen niet mag leiden tot een vermeerdering van het aantal woningen. Aan de inrichting van het openbare gebied van wegen, paden, groen-, speel- en parkeervoorzieningen is geen gedetailleerde invulling gegeven. Gewijzigde herinrichting blijft op die manier mogelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke/anterieure overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeiegenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een overeenkomst gesloten tussen innitiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de realisatie van 2/3 woningen mogelijk te maken. Tevens is hierin meegenomen de kosten voor evt. planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 3 woningen ter plaatse van een inbreidingslocatie in de kern Groot-Ammers. Gezien de ligging en stedenbouwkundige positie van het plangebied in de bestaande ruimtelijke structuur, sluit het plan goed aan op de de bestaande structuur en functies rondom het plangebied. Het betreft de inrichting van een open plek op de hoek Meeuwenlaan/Doorbraak waarbij de woonbebouwing wordt afgerond. De realisatie van de nieuwe woningen doet verder geen afbreuk aan de omgeving. Er is hier immers sprake van een woongebied.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
b. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
c. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
d. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Woningen Meeuwenlaan-Doorbraak'. Hierbij is aangegeven dat het de ontwikkeling van 3 woningen ter plaatse van een inbreidingslocatie in de kern Groot-Ammers betreft.

7.3 Vooroverleg

Met de realisatie van 2/3 woningen op een open plek in de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Groot Ammers zijn gezien de omvang en schaal van het planvoornemen geen Rijks-, provinciale en gemeentelijke belangen in het geding. Het betreft immers de realisatie van een kleinschalige woningbouwontwikkeling in een woongebied.

Met de belangen van het waterschap wordt in voldoende mate rekening gehouden. Er wordt geen bebouwing opgericht binnen de beschermingszones van de aangrenzende watergangen. De locatie en de wijze van watercompensatie wordt geregeld in de watervergunning.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Dit heeft niet geleid tot opmerkingen dan wel aanpassingen.

In de tussentijd is het planvoornemen nader geconcretiseerd bestaande uit een vrijstaande woning op de hoek en twee-onder-één kapwoningen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan planologisch-juridisch door vertaald op de verbeelding en in de regels.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van datum gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met datum ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van datum.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl