



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Hoornaar, Dorpsweg 7’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Hoornaar, Dorpsweg 7’



Identificatie

Datum

29-06-2023

Planstatus

Ontwerp

Versie

1.4

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	7
1.5	Economische uitvoerbaarheid	7
1.6	Leeswijzer.....	8
2	Bestaande situatie	9
2.1	Historie en ruimtelijke structuur	9
2.2	Huidige status/gebruik	9
3	Nieuwe situatie	11
3.1	Planbeschrijving.....	11
3.2	Verkeer en parkeren	12
3.3	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	13
4	Beleidskader.....	14
4.1	Rijksbeleid.....	14
4.2	Provinciaal beleid.....	16
4.3	Regionaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	26
4.5	Conclusie.....	27
5	Milieuaspecten.....	28
5.1	Milieu-effectrapportage (vormvrije m.e.r.)	28
5.2	Watertoets	29
5.3	Geluid.....	33
5.4	Luchtkwaliteit	35
5.5	Bedrijven- en milieuhinder	37
5.6	Externe veiligheid	39
5.7	Kabels en leidingen.....	41
5.8	Ecologie.....	42
5.9	Stikstofdepositie	44
5.10	Bodem	45
5.11	Archeologie	46

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek		R-JVO/1895	31-03-2023
2	Ecologische quickscan		Rapport VS2023.013	02-2023
3	Stikstofdepositie- onderzoek		22203	09-03-2023
4	Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest)		20230041-D- VO-1.0	30-03-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Dorpsweg 7 betreft een woonperceel naast het centrum van Hoornaar. Op het perceel is een boerderijvolume gelegen. In het pand zijn twee appartementen en een kantoorruimte gesitueerd (Dorpsweg 7, Hovenierserf 1 en 3). De woningen voldoen niet meer aan de huidige woonwensen van de bewoners. Daarbij is er behoefte aan een grotere oppervlakte aan kantoorruimte. Het plan is om het boerderijgebouw te vernieuwen, her in te richten en uit te breiden aan de noordzijde. Aan de noordzijde van het pand wordt een nieuw gebouw gerealiseerd welke door het tussenlid wordt verbonden met de bestaande boerderij.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 26 januari 2012). De uitbreiding en herpositionering van kantoor en wooneenheden vallen binnen de bestemming 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' waar woningen en een kantoor niet zijn toegestaan.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen naast het centrum van Hoornaar. Op het plangebied liggende de adressen: Dorpsweg 7, Hovenierserf 1 en 3. Het plangebied is kadastraal bekend als Hoornaar, sectie B, perceel 1233. Het plangebied grenst aan de west- en zuidzijde aan de Dorpsweg en het Hovenierserf. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door kadastrale grenzen met de aangrenzende percelen Dorpsweg 8-9 en Hovenierserf 5.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar' (vastgesteld op 1 juli 2013) Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

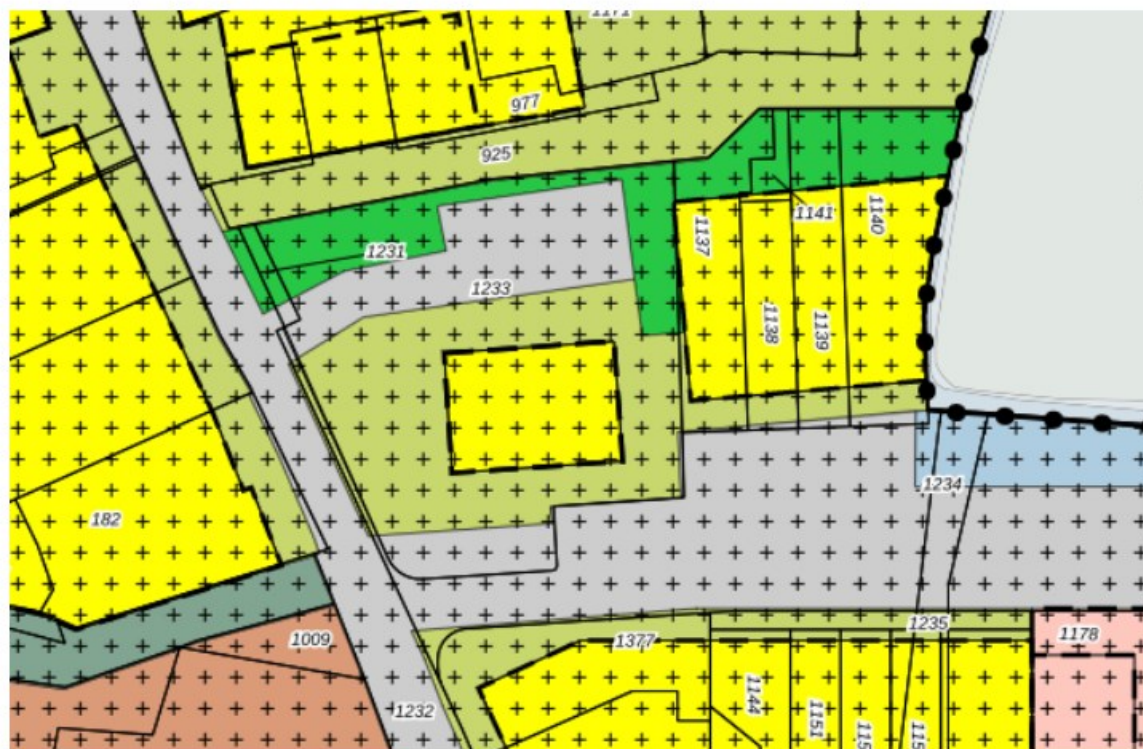
- Groen;
- Tuin;
- Wonen;
- Verkeer - Verblijfsgebied;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 1;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'kantoor';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan

de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020". In paragraaf 3.2 'Verkeer en parkeren' is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op het plangebied.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ruimtelijke ontwikkeling te informeren. De initiatiefnemers van dit plan hebben de naaste burens op de hoogte gebracht van de plannen.

Vooroverleg ex art. 3.1.1

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

Zienswijzen

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

1.5 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

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

1.6 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Historie en ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de kern van Hoornaar is de ligging van de oude kern op de verschillende donken in het gebied. Deze donken zijn ontstaan aan het einde van de laatste ijstijd doordat zand uit drooggevalen rivierbeddingen door de wind werd afgezet in de luwtegebieden van de rivier. De eerste bebouwing op de huidige locatie van Hoornaar dateert uit het jaar 642 (in dit jaar werd de kerk gesticht). Men besloot rond deze tijd voor het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard in te trekken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. De Hervormde kerk van Hoornaar staat op het hoogste deel van één van de donken. Halverwege de 19de eeuw concentreerde de woonbebouwing zich voornamelijk rond de kerk en aan weerszijden van de Dorpsweg tussen de Oudendijk en de Lutjeswaardse-middenweg. Langs de Lage Giessen kwam ook al verspreid woonbebouwing voor. De verschillende hoge langgerekte donken in het huidige gebied van Hoornaar hebben ertoe geleid dat er sprake is van een sterke concentratie aan bebouwing op de hogere gronden (dicht bebouwingspatroon). Langs de Lage en Hoge Giessen is daarentegen sprake van een meer open bebouwingslint, bestaande uit een afwisseling van monumentale panden en nieuwere vrijstaande bebouwing. In de vorige eeuw is de kern Hoornaar uitgebreid in zuidelijke richting. De overgang van de oude dorpskern naar het nieuwe dorpsgebied wordt gevormd door het riviertje de Kromme Giessen met daaraan gelegen het bebouwingslint van de Lage en Hoge Giessen. De verschillende watergangen aan weerszijden van de Kromme Giesen en het bebouwingslint zorgen voor een groene overgangszone tussen de oude kern en het nieuwe dorpsgebied van Hoornaar. De bebouwing aan de Lage en Hoge Giessen concentreert zich met name aan de noordzijde van deze wegen. Ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen is nagenoeg sprake van een open polderlandschap.

Het plangebied ligt aan de Dorpsweg en het Hovenierserf nabij het centrum van Hoornaar. Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische lint-bebouwing langs de Dorpsweg. In de omgeving van het plangebied is sprake van een verdichting van de bebouwing. De lintbebouwing langs de Dorpsweg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon) boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen.

2.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Dorpsweg 7 betreft een woonperceel naast het centrum van Hoornaar. Op het perceel is een boerderijvolume gelegen. In het pand zijn twee appartementen en een kantoorruimte gesitueerd (Dorpsweg 7, Hovenierserf 1 en 3).



Afbeelding 3: Foto's bestaande situatie



Afbeelding 4: Bestaande situatie

3 Nieuwe situatie

3.1 Planbeschrijving

Het plan is om het boerderijgebouw te vernieuwen, her in te richten en uit te breiden aan de noordzijde. Aan de noordzijde van het pand wordt een nieuw gebouw gerealiseerd welke door het tussenlid wordt verbonden met de bestaande boerderij. De uitbreiding (gebouw en tussenlid) heeft een oppervlakte van 131 m². De nieuwbouw heeft een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande boerderij. Het nieuwe gebouw, waarin een woning wordt gerealiseerd, heeft een bouw- en goothoogte ca. 8 meter respectievelijk ca. 3 meter. Het tussenlid wordt voorzien van een plat dak (bouwhoogte van ca. 3 meter).



Afbeelding 5: Nieuwe situatie



Afbeelding 6: Stedenbouwkundige impressie nieuwe situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied heeft in de bestaande situatie één in- en uitrit op de Dorpsweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

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

Bestaand

In de huidige situatie is er sprake van twee huurappartementen en een kantoor met een BVO van 145 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

Nieuw

In de nieuwe situatie wordt er 54 m² extra kantoorruimte toegevoegd. Verder wordt de huurwoning in de boerderij vervangen voor een kleine grondgebonden huurwoning. De nieuwe woningen kunnen worden geschaard in de categorie 'Huur, vrije sector'. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen

Tabel 1: Parkeerbalans			
	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Huidige situatie:			
Huur, etage duur	1,9 per woning	2	3,8
Kantoor (met baliefunctie)	3,6 per 100 m ² BVO	145	5,2
Bestaande parkeerbehoefte		Totaal	9 parkeerplaatsen
Toekomstige situatie:			
Huur, vrije sector	2,0	2	4,0
Kantoor (met baliefunctie)	3,6 per 100m ² BVO	199	7,2
Toekomstige parkeerbehoefte		Totaal	12 parkeerplaatsen

Als gevolg van de nieuwbouw komen 5 parkeerplaatsen te vervallen. Deze worden elders op eigen terrein gecompenseerd. In de nieuwe situatie zijn er op eigen terrein 13 parkeerplaatsen beschikbaar (zie afbeelding 5). Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid conform de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

3.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen

De ambitie van de gemeente Molenlanden is een toekomstbestendig Molenlanden door bij nieuwbouw de openbare ruimte en de woningen en gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. In het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen worden richtlijnen gegeven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

De woning in het nieuwe gebouw zal voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het bestaande pand scoort slecht in duurzaamheid en energiegebruik. Door op de nieuwe woning extra zonnepanelen op te nemen wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van het pand zonder de karakteristiek uitstraling aan te tasten. Daarnaast zal het bestaande pand voorzien worden van isolatie om aan de huidige eisen te kunnen gaan voldoen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het plan is in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Molenlanden.

Klimaatadaptatie

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

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op bestaand verhard terrein. De woning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee maximaal wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Het plan is om de tuin verder zoveel mogelijk groen in te richten teneinde het groene karakter van het gebied te versterken en er voor te zorgen dat hemelwater in de bodem kan infiltreren.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De woning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Hitte en droogte

Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de nader uitwerking van de aanbouw rekening worden gehouden met de accumulatie van warmte. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van overstekken boven de ramen en/of het aanbrengen van beplanting die zorgen voor schaduwvorming voor de woning. De beplanting wordt hierop afgestemd. Het plangebied wordt groen ingericht met streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het plan betreft de vernieuwing en kleinschalige uitbreiding van een boerderijgebouw bestaande uit twee wooneenheden en kantoor op een woonperceel in de bebouwde kom van Hoornaar. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. Het kantoor wordt met ca. 54 m² vergroot. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

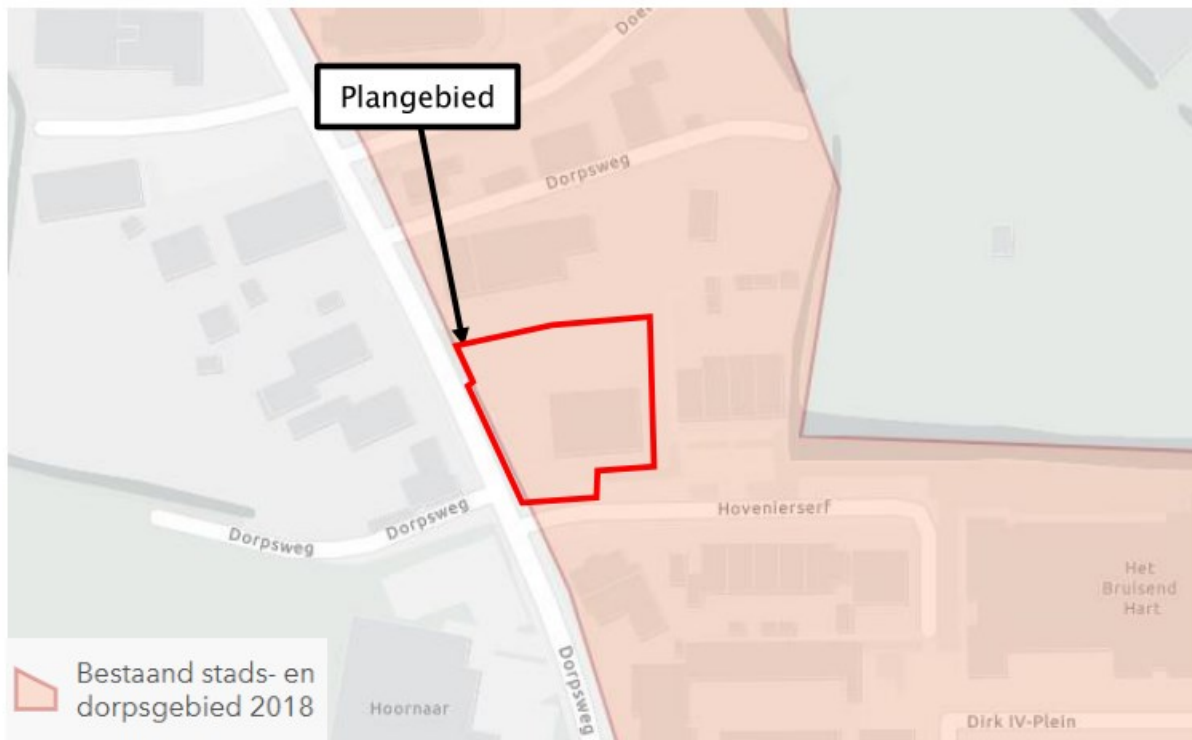
1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4.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

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

Stedelijke ontwikkelingen

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

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Er is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.



Afbeelding 7: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

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

De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het lint en Hoornaar. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand woonperceel in de bebouwde kom. Tevens wordt er rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart

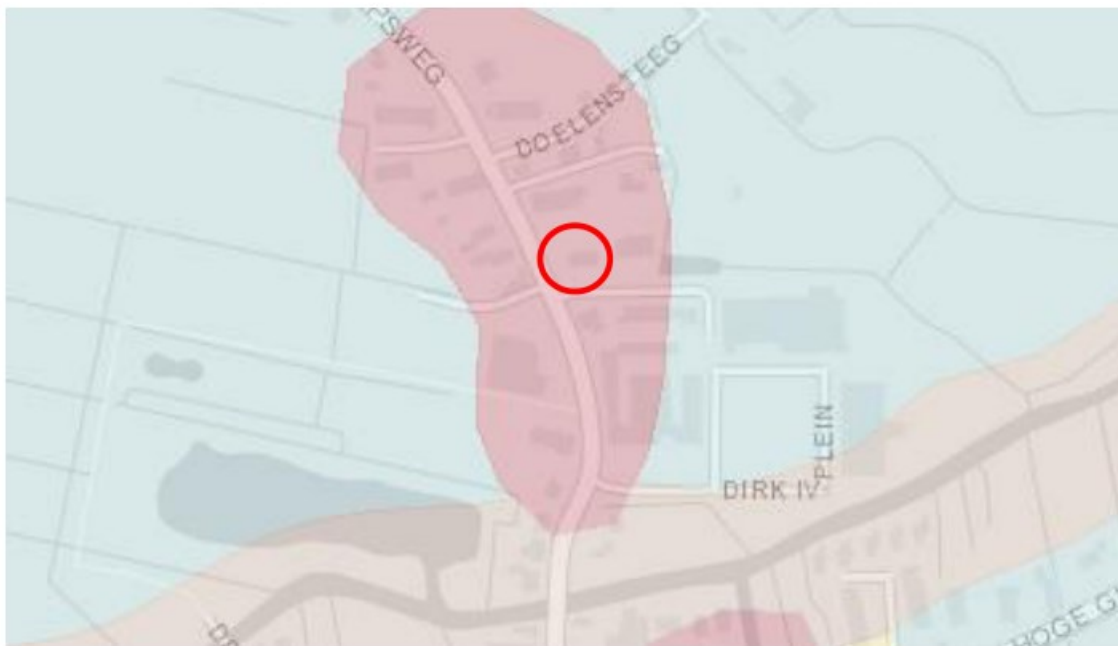
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke)

karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en 'Rivierdeltacomplex – rivierklei/veen'. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.



Afbeelding 8: Uitstede kwaliteitskaart - laag van de ondergrond

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'linten' en 'veen(weide)landschap'.

Linten

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Veen(weide)landschap

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen 'steden en dorpen' en de 'stads- en dorpsrand'.

Steden en dorpen

Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.

Voor ontwikkelingen in steden en dorpen heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- 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.

Stads- en dorpsrand

Voor de ontwikkelingen in de 'stads- en dorpsrand' heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

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



Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de stedelijke occupatie

Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland en betreft plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied valt niet binnen de aangegeven lagen van beleving.

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan is om het boerderijgebouw te vernieuwen, her in te richten en uit te breiden aan de noordzijde. Aan de noordzijde van het pand wordt een nieuw gebouw gerealiseerd welke door het tussenlid wordt verbonden met de bestaande boerderij. De nieuwbouw heeft een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande boerderij. Bij het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande bebouwingsstructuren en de identiteit van de omgeving. Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het lint en Hoornaar. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand woonperceel in de bebouwde kom. Tevens wordt er voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestand stads- en dorpsgebied. Er is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Risico's van klimaatverandering (klimaatadaptatie)

Op grond van artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient in een ruimtelijk plan rekening te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. Overstroming;
3. Hitte;
4. Droogte.

In de uitwerking van dit plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooiën. Het plan voorziet in de noodzakelijke uitbreiding van het kantoor teneinde te komen tot een toekomstbestendig en rendabel bedrijf. Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.

De nieuwbouw wordt op een passende wijze vormgegeven en in de omgeving ingepast. De aanwezige kwaliteiten in de omgeving zijn meegenomen in de uitwerking van het plan. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Hoornaar is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Hoornaar is vanwege de voorzieningen en het bestaande woningaanbod aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen.

Het plan is om het boerderijgebouw te vernieuwen, her in te richten en uit te breiden aan de noordzijde. Er is geen sprake van extra wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie. De woning in het nieuwe gebouw kan worden geschaard in het middeldure segment. In de toekomst is het mogelijk om het tussenlid om te bouwen van kantoor naar woonruimte waardoor de woning levensloopbestendig wordt.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

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

De gemeente Molenlanden vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte is voor de vestiging of de uitbreiding van bedrijven om werkgelegenheid in het gebied te behouden en te stimuleren. Het plan voorziet in de noodzakelijke uitbreiding van het kantoor teneinde te komen tot een toekomstbestendig en rendabel bedrijf. Daarnaast zal een woning uit de boerderij verplaatst worden naar het nieuwe gebouw. De aanbouw zal een ondergeschikte uitstraling krijgen ten opzichte van de boerderij.

4.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nulredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

De woning in het nieuwe gebouw zal voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het bestaande pand scoort slecht in duurzaamheid en energiegebruik. Door op de nieuwe woning extra zonnepanelen op te nemen wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van het pand zonder de karakteristiek uitstraling aan te tasten. Daarnaast zal het bestaande pand voorzien worden van isolatie om aan de huidige eisen te kunnen gaan voldoen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het plan sluit aan bij het gemeentelijk (woon)beleid.

4.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.
- Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en er wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Hiermee voldaan wordt aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.
- Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het plan betreft de vernieuwing en kleinschalige uitbreiding van een boerderijgebouw bestaande uit twee wooneenheden en kantoor op een woonperceel in de bebouwde kom van Hoornaar. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of -besluit nodig.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

5.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

Verordening 'de Keur'

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

Watergangen

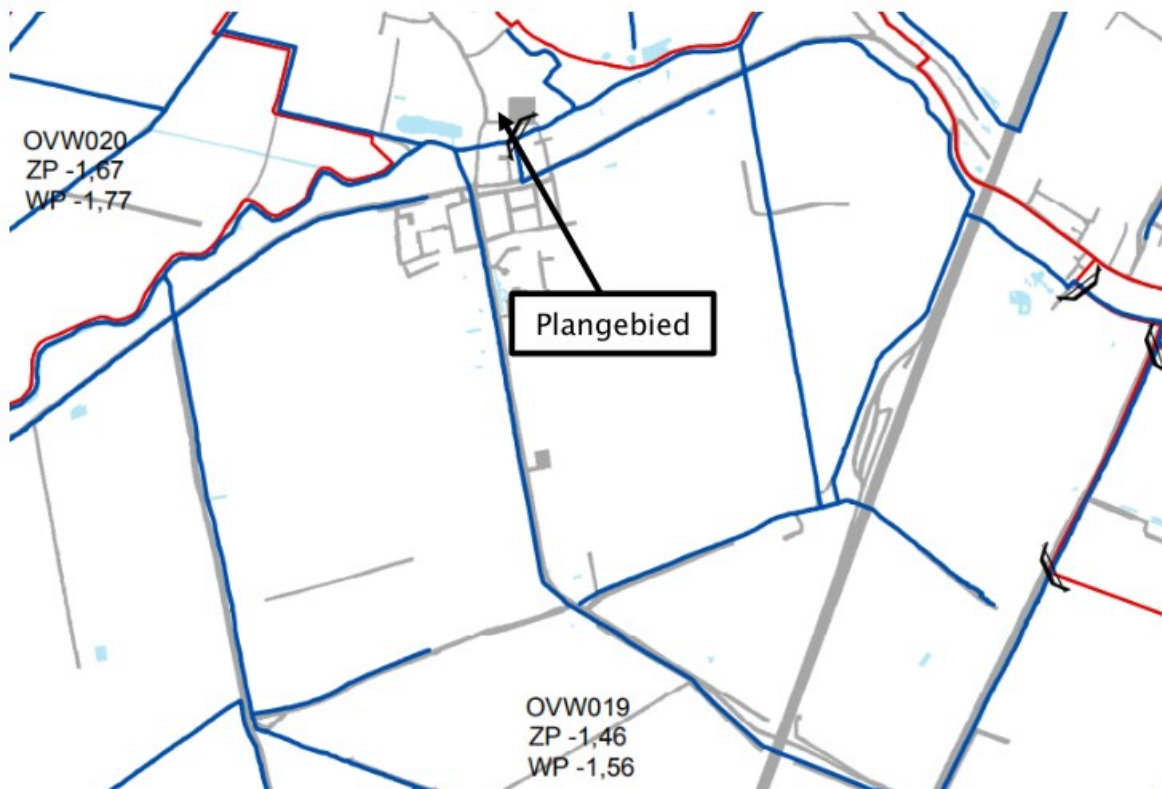
In en/of grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied is een B-watergang gelegen. De bouwwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de B- watergang, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.



Afbeelding 11: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,46 meter NAP en een winterpeil van -1,56 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 12: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m^2 . De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Het plan betreft de vernieuwing en kleinschalige uitbreiding van een boerderijgebouw bestaande uit twee wooneenheden en kantoor op een woonperceel in de bebouwde kom van Hoornaar.

De uitbreiding van de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 131 m^2 . De uitbreiding wordt gerealiseerd op bestaand verhard terrein. Ten behoeve van het plan worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een toename aan verharding van $87,5 \text{ m}^2$.

De toename van verharding blijft onder de vrijstellingsgrens van 500 m^2 , waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling vergunningen van het Waterschap Rivierenland zal bepalen of gebruik kan worden gemaakt van de particuliere vrijstelling.



Afbeelding 13: Nieuwe situatie

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit betekent dat hemelwater in eerste instantie wordt geïnfiltreerd in de bodem (groen op het erf). Het overtollige hemelwater wordt via het gemeentelijke rioelstelsel afgevoerd. De bestaande woningen en het kantoor zijn aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel. De nieuwe woning in de aanbouw wordt tevens aangesloten op het gemeentelijk rioel. Het plan is om de huidige huisaansluiting te gebruiken als aanknopingspunt (vrij verval). In het plangebied ligt geen rioelwaterpersleiding welke onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland valt.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de omliggende wegen op de nieuwe woning in de aanbouw aan de boerderij in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 46 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;

- De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan;
- Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Het aanvragen van hogere grenswaarden of het treffen van maatregelen is niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht voor het jaar 2021:

- Een stikstofconcentratie van 14,61 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,43 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 9,44 µg PM^{2,5}/m³.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de kern van Hoornaar. Het plangebied is omringt door woningen. Het plan betreft de vernieuwing en kleinschalige uitbreiding van een boerderijgebouw bestaande uit twee wooneenheden en kantoor op een woonperceel in de bebouwde kom van Hoornaar. In de nieuwe aanbouw wordt een woning gerealiseerd. In het kader van bedrijf- en milieuhinder is met de wijzigingen in bestaande boerderijvolume sprake van een gelijkblijvende situatie.

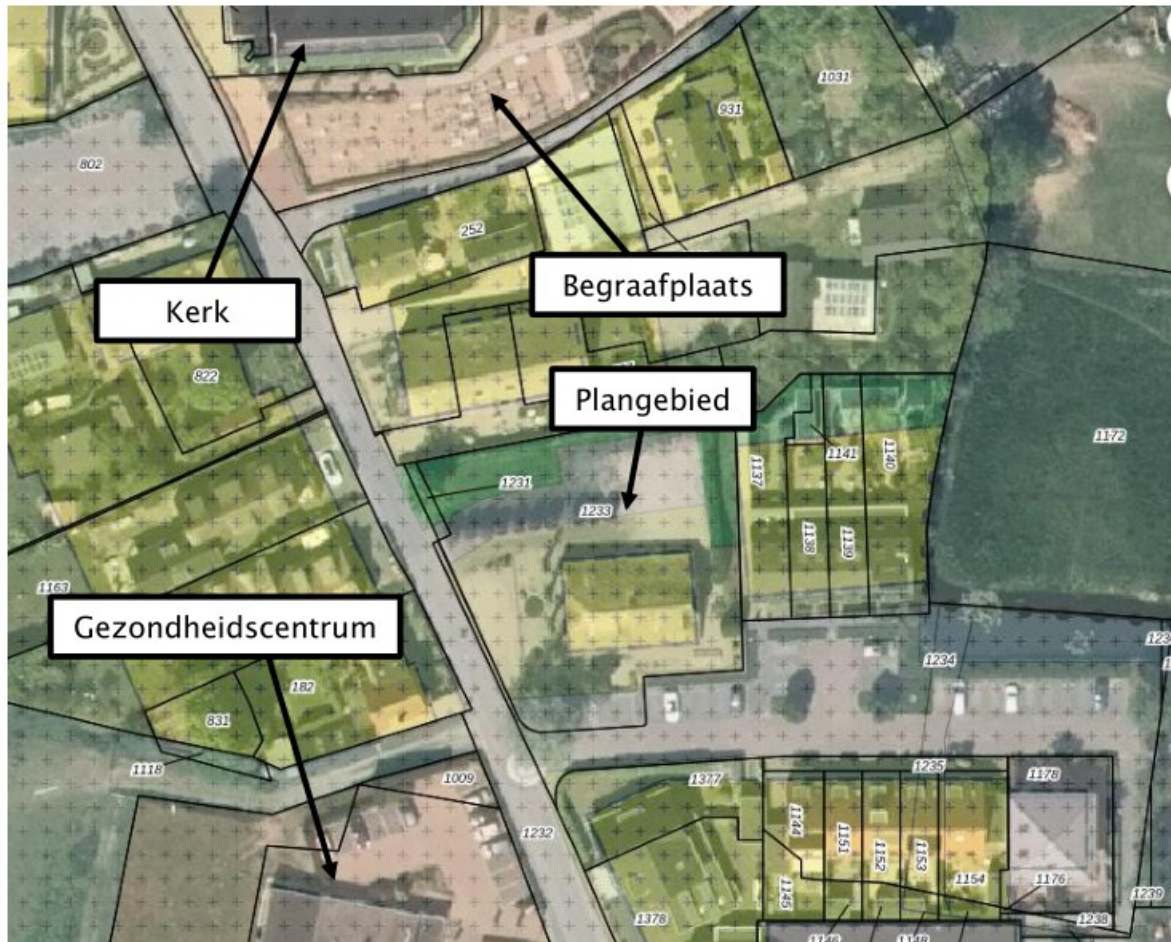
Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op circa 45 meter ten noorden van het plangebied is een begraafplaats gelegen. Conform het VNG-Handboek geldt voor een begraafplaats een richtafstand van 10 meter. Het plangebied valt buiten de richtafstand.

Op circa 60 meter ten noorden van het plangebied is een kerk gelegen. Conform het VNG-Handboek geldt voor een kerk een richtafstand van 30 meter. Het plangebied valt buiten de richtafstand.

Op circa 20 meter ten zuidwesten van het plangebied is een gezondheidscentrum gelegen. Conform het VNG-Handboek geldt voor een gezondheidscentrum een richtafstand van 10 meter. Het plangebied valt buiten de richtafstand.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 14: Bedrijven/functies in omgeving plangebied

Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

Onderzoek

Stationaire risicobronnen

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Buisleidingen

Binnen en in de directe omgeving daarvan komen geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen voor.

Vervoer gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg of water plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Conclusie

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

5.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

5.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage van de ecologisch quickscan is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Er zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen van beschermde dieren vastgesteld op de Dorpsweg 7 in Hoornaar.
- In de omgeving is een recente waarneming gedaan van een rugstreeppad (Ffw-tabel 3 soorten). Tijdens het terrein bezoek is vastgesteld dat het er op de Dorpsweg 7 te Hoornaar niet geschikt over geschikt leefgebied voor deze soort en er geen rekening mee gehouden hoeft te worden tijdens de ruimtelijke ontwikkeling.
- In het gebouw zijn geen toegangen gevonden tot de spouwmuur en in de bomen geen geschikte holte of spleten, wat het voorkomen van verblijfplaatsen voor vleermuizen uitsluit.
- Er zijn geen platen of andere voorwerpen gevonden waar mogelijk soorten in of onder overwinteren.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren aangetoond of te verwachten.
- Er worden geen broedvogels verwacht met jaarrond beschermde nestlocaties. Wel zijn in het plangebied algemene soorten, zoals de merel, zanglijster of houtduif te verwachten in de hagen.
- Wat betreft de vissen, dagvlinders, libellen, reptielen, bijen en andere ongewervelde zijn er geen verblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied op basis van biotoopkenmerken.

Het verstoren of beschadigen van broedbiotopen van vogels in het plangebied moet te alle tijden worden voorkomen. Het broedseizoen is van 15 maart tot 15 juli. Het verstoren van de broedbiotopen kan voorkomen worden door gefaseerd te werk te gaan of vóór de werkzaamheden te controleren of er broedende vogels of gebruikte nesten aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

De ruimtelijke ontwikkeling op de Dorpstraat 7 te Hoornaar zullen geen negatieve impact hebben op de beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000 gebied of de Ecologische hoofdstructuur. Vanuit gebiedsbescherming is het niet nodig om vervolgstappen te nemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Van den Heuvel Milieuadvies gevraagd een Aerius-berekening uitgevoerd. De berekening is toegevoegd in de bijlage. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie

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

5.10 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit het bodemonderzoek zijn:

- De bovengrond bestaat uit zand en bevat een zwakke bijmenging met metselpuin, waarvoor een asbestbodemonderzoek uitgevoerd is.
- De ondergrond bestaat uit zand en bevat plaatselijk bijmenging met baksteen restanten. Het betreft puin van de categorie die niet als asbestverdacht is aangemerkt.
- Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- Zowel de boven- als ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PCB en/of PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse wonen/industrie.
- De ondergrondse tank heeft niet geleid tot bodemverontreiniging.
- De bodem is zowel visueel als analytisch niet verontreinigd met asbest.
- Het grondwater is licht verontreinigd.

De verhogingen zijn van die mate dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.11 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

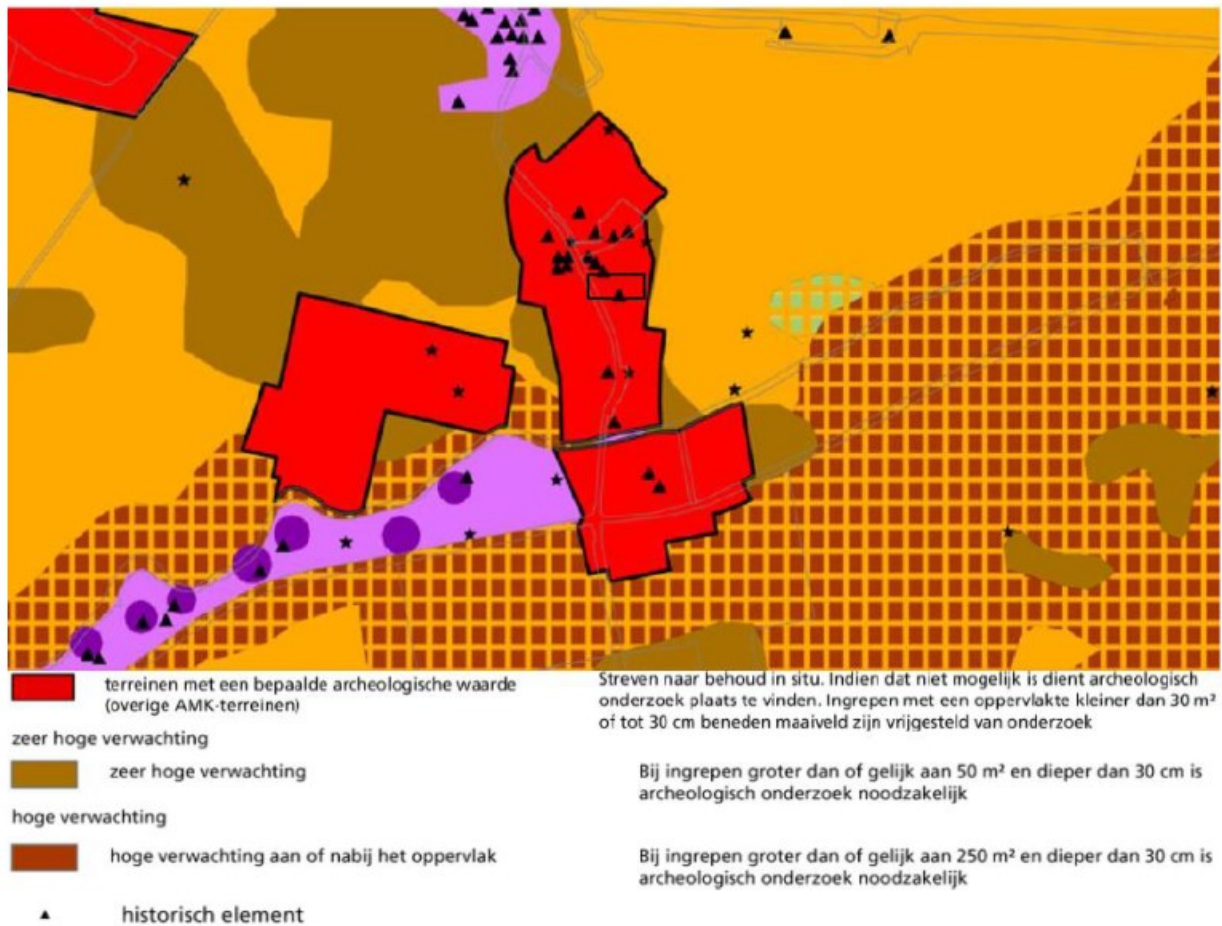
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

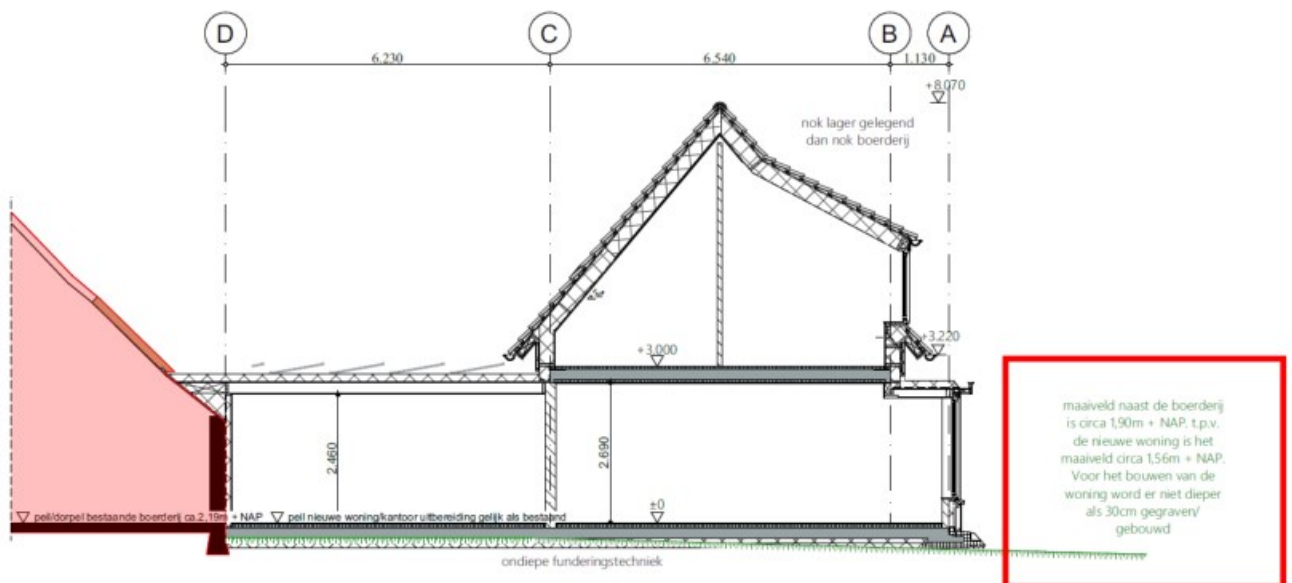
Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenlanden is te zien dat het plangebied is gelegen op terrein met een hoge archeologische waarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en/of dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het plan betreft de vernieuwing en kleinschalige uitbreiding van een boerderijgebouw bestaande uit twee wooneenheden en kantoor op een woonperceel in de bebouwde kom van Hoornaar. Het plan is om een funderingssysteem toe te passen wat slank is en ondiep, waardoor de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 16: Archeologische beleidsadvieskaart



Afbeelding 17: Doorsnedetekening (bodemingreep niet dieper dan 30 cm-mv)

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.