

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 24-25'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 24-25'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPoosteinde2425ABS-VG01

Projectnummer:
788925

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
30-10-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding.....	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang.....	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat.....	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak.....	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status/gebruik	11
2.2	Nieuwe situatie	13
2.2.1	Plan	13
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	15
2.2.3	Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek	16
3	Beleidskader.....	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie	22
4	Sectorale aspecten.....	23
4.1	Watertoets	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Bedrijven- en milieuhinder.....	25
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Ecologie	26
4.8	Bodem.....	26
4.9	Archeologie.....	26
4.10	Molenbiotoop	27
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29

5.1 Inleiding.....	29
5.2 Systematiek van de regels	29
5.3 Bestemmingen	29
5.4 Aanduidingen	30
6 Verantwoording beleidskader.....	31
6.1 Rijksbeleid	31
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	31
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	31
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	32
6.2 Provinciaal beleid.....	33
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	33
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden.....	36
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	37
6.3 Regionaal beleid	38
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	38
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	38
6.4 Gemeentelijk beleid	40
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	40
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	40
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	40
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	41
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	42
6.4.6 Bestemmingsplan 'Parapluperziening Buitengebied Graafstroom'	42
6.5 Conclusie	43
7 Verantwoording sectorale aspecten.....	44
7.1 Watertoets	44
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaa).....	49
7.3 Luchtkwaliteit	50
7.4 Bedrijven en milieuhinder	51
7.5 Externe veiligheid	52
7.6 Kabels en leidingen	54
7.7 Ecologie	55
7.8 Bodem.....	58
7.9 Archeologie	59
7.10 Molenbiotoop	62

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande situatietekening	Architektenburo Bikker	1323-H-00	Okt. 2017
2	Nieuwe situatietekening/ landschappelijk inrichtingsplan	Architektenburo Bikker	1323-O-01	Okt. 2017
3	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20180109-9- 16776	09-01-2018
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman ingenieurs	R-JVO/1240	06-12-2017
5	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/23174- 2017	Dec. 2017
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4503	28-11-2017
7	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/444/r	18-12-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosteinde 24-25 te Oud-Alblas was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel is thans een boerderijgebouw met enkele schuren gelegen. Op het boerderijgebouw rusten thans twee wooneenheden. Het voorhuis betreft een burgerwoning (woonbestemming) en een bedrijfswoning in achterhuis (agrarische bestemming). De initiatiefnemers hebben het perceel aangekocht en zijn voornemens beide wooneenheden samen te voegen tot één woonboerderij/burgerwoning. Afhankelijk van de bouwkundige staat zal de boerderij worden gerenoveerd of (gedeeltelijk) herbouwd op de huidige locatie. Het naastgelegen koetshuis wordt tevens gerenoveerd. Een deel van de bestaande bijgebouwen zal worden vervangen door nieuwe bijgebouwen. Naast de bijgebouwen worden er aan het boerderijvolume enkele veranda's /overkappingen gerealiseerd.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het achterste gedeelte van de boerderij heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

Op 4 oktober 2017 heeft Architectenburo Bikker namens de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente Molenwaard d.d. 6 december 2017 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Alblas. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan agrarisch grasland/open slagenlandschap. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met de percelen Oosteinde 22/23, Oosteinde 26 en Oosteinde 38/39 te Oud-Alblas



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenwaard. Middels de voorgenomen bestemmingswijziging kan het volledige boerderijvolume worden bewoond als woonboerderij/burgerwoning. Hiermee wordt een algehele bewoning en onderhoud aan de boerderij verzekerd. De beeldbepalende boerderij zal middels het plan worden herbouwd/in een goede staat van onderhoud gebracht en het perceel wordt op een passende en verantwoorde landschappelijk ingericht. Architectenburo Bikker heeft aan de hand van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor het perceel Oosteinde 24-25 te Oud-Alblas. De bestaande landschappelijke doorzichten vanaf het Oosteinde naar de Alblas worden gehandhaafd dan wel versterkt. Het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde zal worden verwijderd, waarmee bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten en het behoud van het landschappelijk doorzicht/het open slagenlandschap ten zuiden van het Oosteinde is gewaarborgd. Het plan zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Molenwaard heeft aangegeven dat het plan op deze manier goed is ingepast. Bovendien wordt middels het onderhavige plan langdurige leegstand en verpaupering van de beeldbepalende boerderij en het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het kader van bedrijf- en milieuhinder zorgt het plan met het uitsluiten van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie voor een verbeterde situatie in relatie tot de omliggende burgerwoningen in het lint. De bestemmingswijziging op voldoende afstand van de omliggende (agrarische) bedrijven gelegen, waardoor deze bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Het plan betreft een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

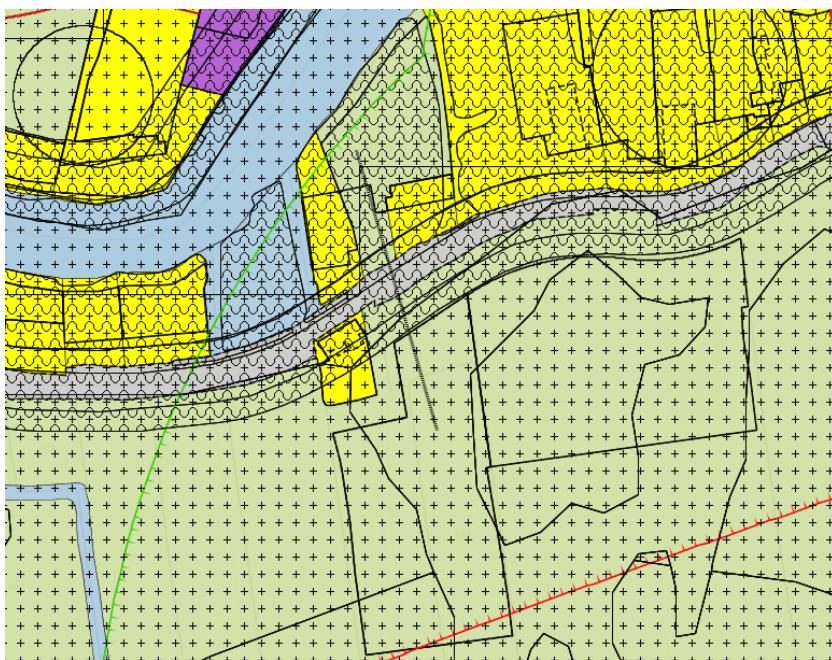
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

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

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Relatie;
- Bouwvlak.

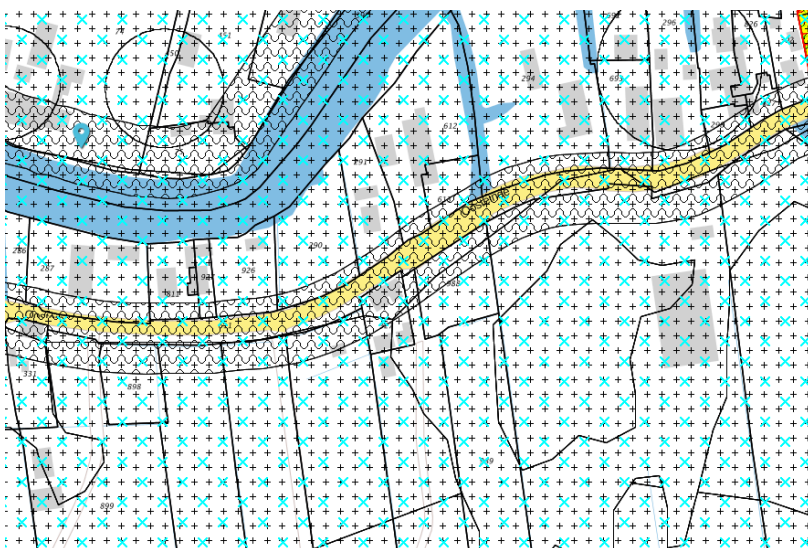


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de gemeente Molenwaard. In de 3^e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is gesplitst in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4, 5, 7 en 8';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan

wordt op het noordelijke gedeelte van het plangebied (ten noorden van het Oosteinde) de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen'. Hiermee wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om het volledige boerderijvolume te bewonen als woonboerderij/burgerwoning. Daarnaast wordt het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde weggenomen, zodat de bebouwingsmogelijkheden aan de zuidzijde zijn uitgesloten en het landschappelijk doorzicht/het open slagenlandschap ten zuiden van het Oosteinde is gewaarborgd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen zijn ingediend.

Eind september en begin oktober heeft een positief overleg plaatsgevonden met de nabijgelegen bureaus. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen bijgevoegde plannen, ook zijn ze allen positief dat het geheel opgeknapt wordt en dat leegstand wordt tegengegaan.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Oud-Alblas is omstreeks 1100 ontstaan als lintdorp langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. In Oud-Alblas heeft in het verleden een veemarkt gekend welke uitermate belangrijk was voor de streek de Alblasserwaard. De veemarkt werd gehouden op het kerkplein ten noorden van de kerk. De veemarkt kon echter niet concurreren tegen de steden Rotterdam en Gorinchem, waardoor de veemarkt ophield te bestaan. Voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog kende Oud-Alblas een bloeiende middenstand. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. De lintdorpen in de Alblasserwaard, waaronder Oud-Alblas, leefden de inwoners met name van de akkerbouw en griendcultuur. Langs de veenstromen werden boerderijen gerealiseerd. Door de ontwatering van het gebied was sprake van bodemdaling. Op het moment dat de zeespiegel begon te stijgen zorgde dit voor wateroverlast. In 1277 werd de Alblasserwaard bedijkt, waarna het land verder daalde. Windmolens werden gebouwd om het water omhoog te pompen, omdat natuurlijke afwatering naar de riviertjes en de Lek niet meer mogelijk was. De bevolking teelde voornamelijk wilgenhout, vlas en hennep. Tussen de vijftiende en eerste helft van de negentiende eeuw hadden de dorpen regelmatig te kampen met zware overstromingen. Midden van de negentiende verdween de vraag naar hennep als gevolg van de opkomst van de stroomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter.

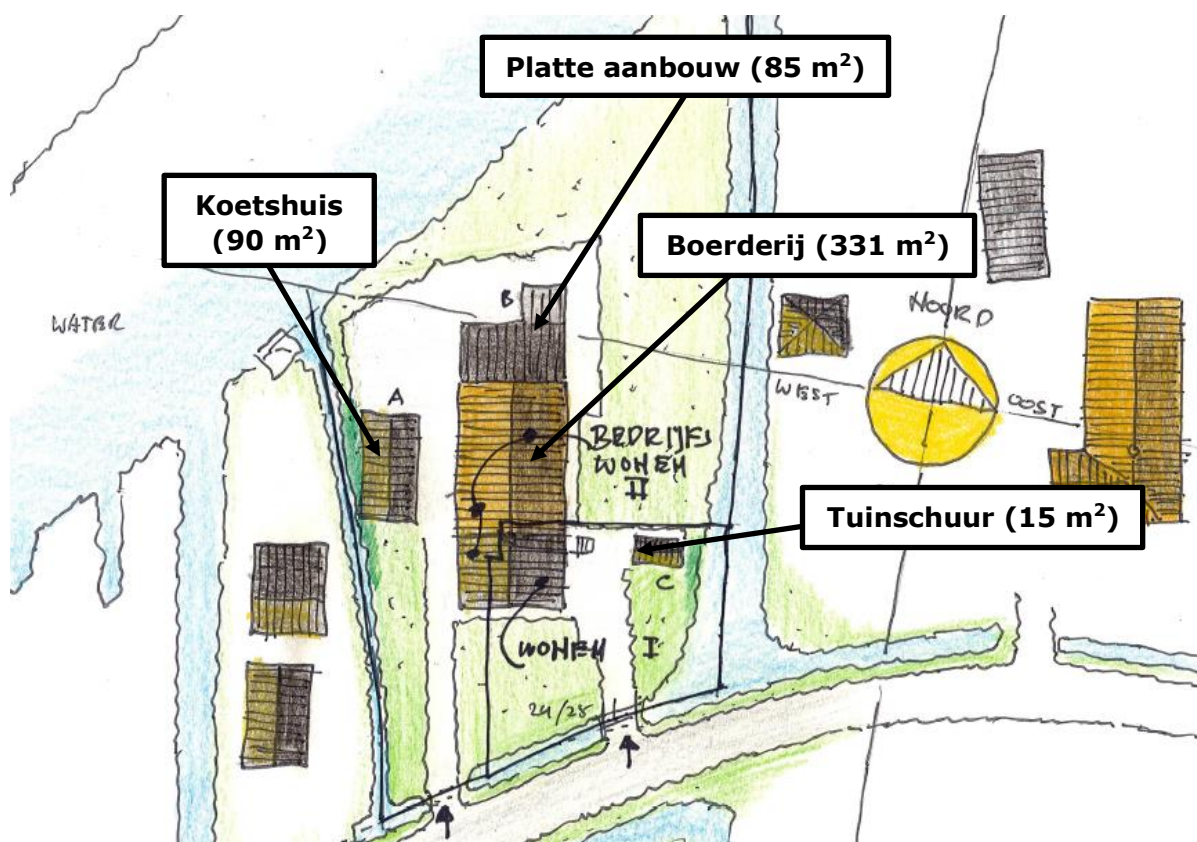
Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Oud-Alblas in de gemengde lintbebouwing langs de Alblas. De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs het Oosteinde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten noorden van het Oosteinde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het veenweidegebied en is middels slagen verkaveld. De lintbebouwing langs het Oosteinde bevindt zich zowel haaks als parallel aan de slagenverkaveling. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing zijn de kleine bebouwingsconcentraties, van zowel cultuur-historisch waardevolle traditionele bebouwing als later gebouwde woningen, afgewisseld met brede en smalle doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap en/of de Alblas.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Oosteinde 24-25 te Oud-Alblas betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel is thans een boerderijgebouw met enkele schuren gelegen. Op het boerderijgebouw rusten thans twee wooneenheden. Het voorhuis betreft een burgerwoning (woonbestemming) en het achterhuis betreft een bedrijfswoning (agrarische bestemming).

Tabel 1: Bebouwing bestaande situatie	
	Oppervlakte
Boerderijgebouw	331 m ²
Koetshuis (ten westen boerderij)	90 m ²
Tuinschuur	15 m ²
Platte aanbouw achter boerderij	85 m ²
Totaal bestaande situatie	521 m²



Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 5: Bovenaanzicht bestaande situatie

De boerderij dateert uit circa eind 19^e eeuw. De naastgelegen vrijstaande koetshuis is circa in het jaar 1920 gebouwd. Zowel de boerderij als het koetshuis kennen geen monumentale, beeldbepalende of karakteristieke bescherming. Het perceel met haar bebouwing maakt echter onderdeel van een serie karakteristieke boerderijen die gelegen zijn aan de Alblas. Ze zijn onderdeel van het oude lint waaraan deze, vaak grote, boerderijen gelegen zijn. In dit geval is er sprake van een behoudenswaardige ensemble op het perceel. Er is sprake van een karakteristiek, groot boerderijvolume met een heldere, kenmerkende vorm en verhouding. De vorm en verhouding past qua schaal goed bij het lint en het perceel. Het naastgelegen koetshuis versterkt het ensemble van een boerenerf. Op basis hiervan is, ondanks dat door de jaren heen er aanpassingen zijn gedaan aan de gevels, daken en de plattegronden van de bebouwing, sprake van een algemene historische waarde en waarde vanuit de gebruikshistorie van het perceel. De boerderij en het bijbehorende koetshuis betreffen een behoudenswaardige ensemble van panden.

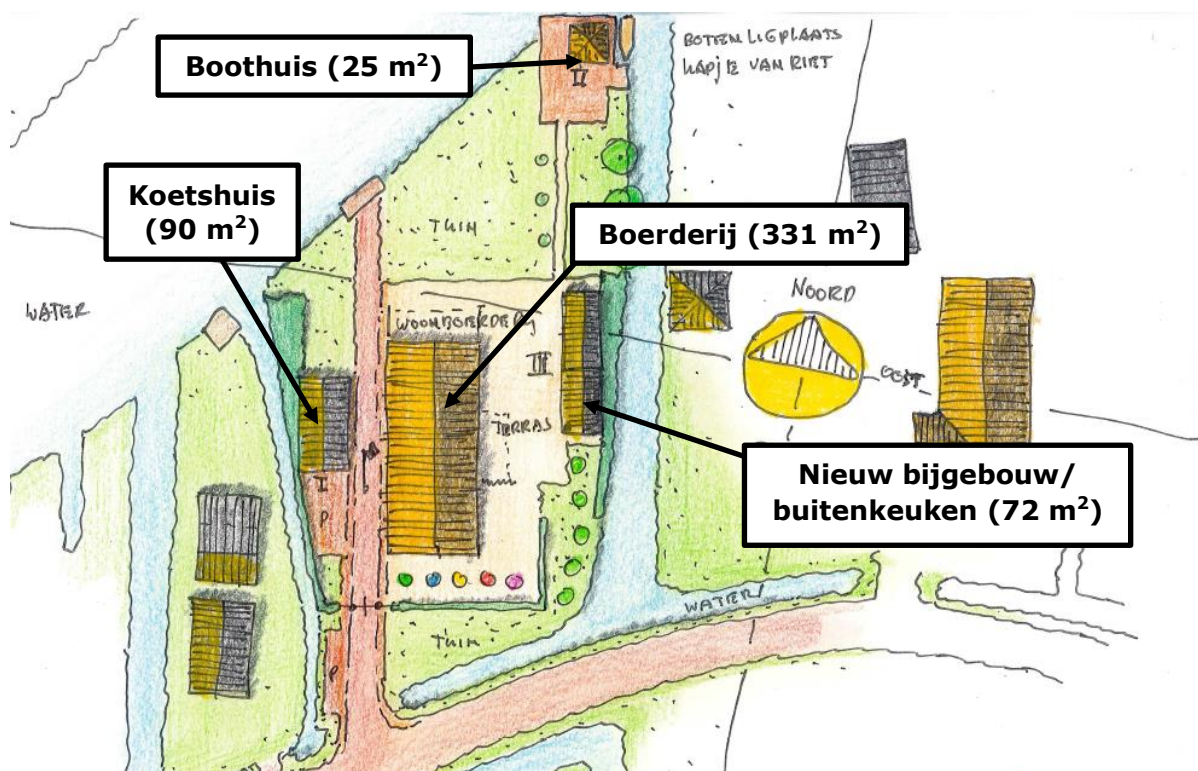
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Oosteinde 24-25 te Oud-Alblas was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel is thans een boerderijgebouw met enkele opstallen gelegen. De initiatiefnemers zijn voornemens de twee wooneenheden in het boerderijvolume samen te voegen tot één woonboerderij/burgerwoning (2712 m³). Afhankelijk van de bouwkundige staat zal de boerderij worden gerenoveerd of (gedeeltelijk) herbouwd. In geval van herbouw zal de boerderij op dezelfde positie en in dezelfde verschijningsvorm worden teruggebouwd (passend in het cultuurhistorische lint langs het Oosteinde). Het dak van de boerderij zal worden voorzien van een nieuwe rieten dakbedekking. Het koetshuis ten westen van de boerderij zal grondig worden gerenoveerd (passend in het boerenerf). De platte aanbouw achter de boerderij en de tuinschuur, met een gezamenlijk oppervlak van 100 m², zullen worden gesaneerd. In ruil daarvoor wordt aan de oostzijde van de boerderij een schuur (72 m²) en een boothuisje (25 m²) gerealiseerd. De nieuwe schuur wordt parallel aan de slagenverkaveling gepositioneerd. Het boothuis wordt in het verlengde gerealiseerd. De bijgebouwen worden gebruikt voor opslag (o.a. tuingereedschap), hobbymatige activiteiten en als buitenkeuken. Met de nieuwe bebouwingsopzet is sprake van een passende inrichting in de vorm van een traditioneel boerenerf. Tenslotte worden aan de rechterzijgevel en achtergevel van de boerderij twee veranda's/overkappingen (per saldo 74 m², incl. overstek) gerealiseerd. Hiermee wordt een geleidelijke overgang tussen binnen en buiten gecreëerd op plaatsen waar dit gewenst is (bij de woonkamer en de keuken).

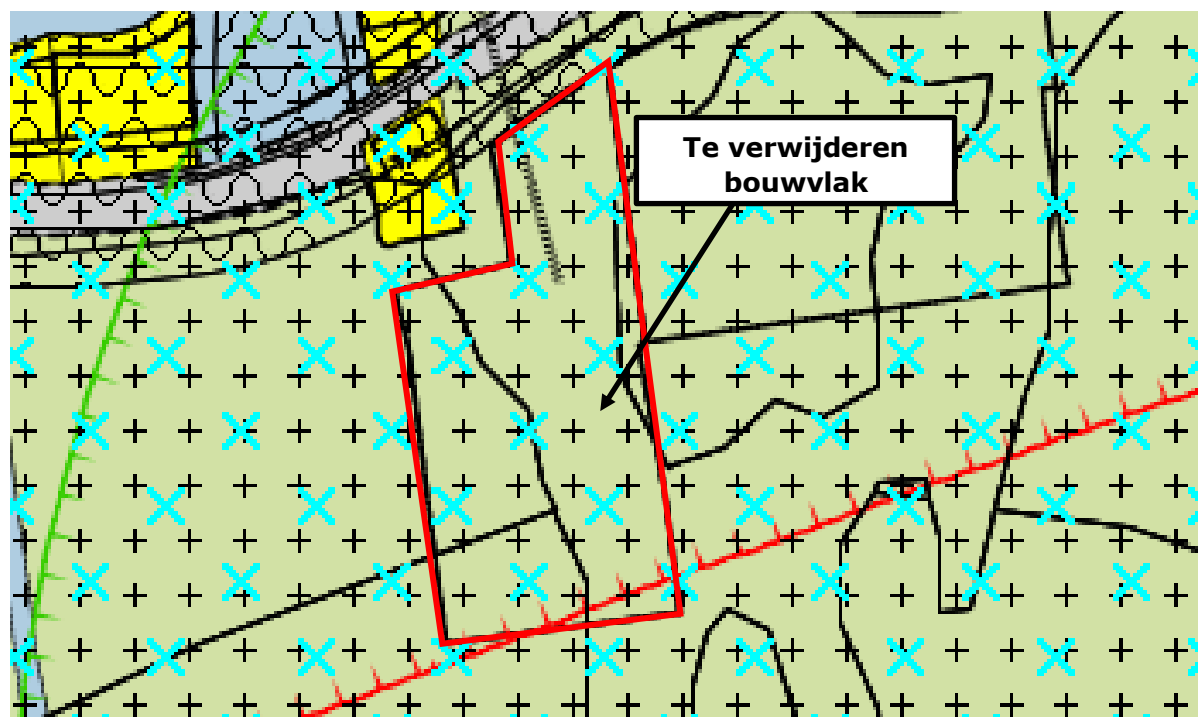
Tabel 2: Bebouwing nieuwe situatie	
	Oppervlakte (m ²)
Boerderijgebouw	331 m ²
Bestaande koetshuis (ten westen boerderij)	90 m ²
Nieuw bijgebouw/buitenkeuken	72 m ²
Boothuis	25 m ²
Veranda rechterzijgevel	44 m ²
Veranda achtergevel	30 m ²
Totaal nieuwe situatie	592 m²

De doelstelling van de initiatiefnemer is om het geheel energieneutraal te maken. Dit wil men bereiken door middel van het plaatsen van zonnepanelen op de bijgebouwen, bodemwarmte en waar mogelijk andere innovatieve technieken.



Afbeelding 6: Impressie nieuwe situatie

Tenslotte wordt als onderdeel van het onderhavige plan het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde weggenomen. Hiermee zijn nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dan wel overige bebouwingsmogelijkheden uitgesloten en is het behoud van het landschappelijk doorzicht/ het open slagenlandschap ten zuiden van het Oosteinde gewaarborgd.



Afbeelding 7: Te verwijderen agrarisch bouwvlak

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

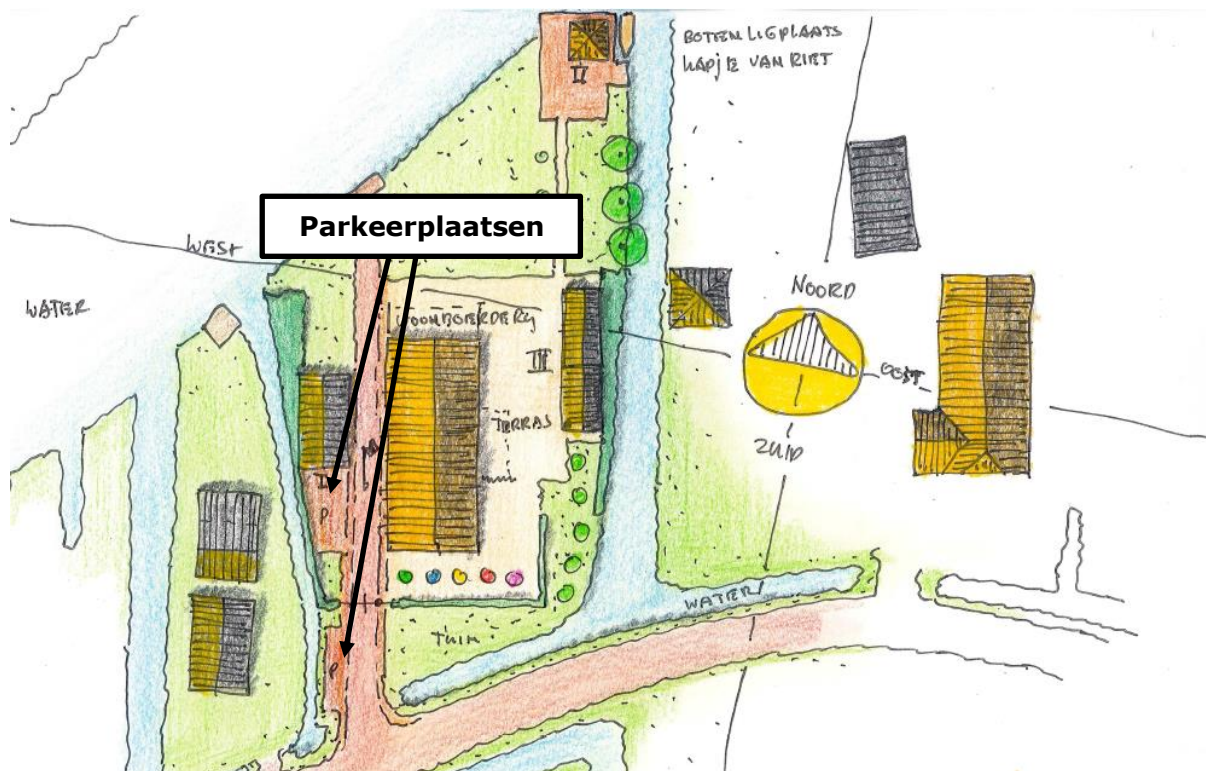
Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit. In de nieuwe situatie wordt de dubbele in- en uitrit teruggebracht naar een enkele in- en uitrit.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' en gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

In de nieuwe situatie bevinden zich op het perceel Oosteinde 24-25 te Oud-Alblas één burgerwoning/woonboerderij. Dit betekent dat met drie parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de boerderij is op het perceel voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De parkeerplaatsen zullen zoveel als mogelijk uit het zicht worden onttrokken door bijvoorbeeld het inplanten van streekeigen erfbeplanting.



Afbeelding 8: Parkeren

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

Het onderhavige plan zorgt met de bestemmingswijzing van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar 'Wonen' voor een passende vervolgfunctie van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie. Middels de bestemmingswijziging kan het beeldbepalende boerderijvolume volledig worden bewoond en is instandhouding gewaarborgd. De boerderij, bijgebouwen en het perceel worden herbouwd dan wel in een goede staat van onderhoud gebracht. Tevens wordt het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde weggenomen, waarmee nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dan wel overige bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten en het behoud van het landschappelijk doorzicht/het open slagenlandschap ten zuiden van het Oosteinde is gewaarborgd.

Het plan zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten.

Architectenburo Bikker heeft op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek', een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Geschiedenis

1900



1950



2000



2016



Afbeelding 9: Geschiedenis in beeld

In het jaar 1950 is al redelijk veel bebouwing aanwezig langs het Oosteinde. De meeste bebouwing is gelegen aan de noordzijde van het Oosteinde; aan De Alblas. Boerderijen worden langs de wetering naast elkaar gebouwd, waardoor de lintvorming in de bebouwingsstructuur al aanwezig is. Vijftig jaar later is er qua intensiteit veel veranderd. Veel agrariërs hebben zich gevestigd tussen het Oosteinde en De Alblas. De zuidzijde van het Oosteinde blijft vrijwel, behoudens enkele boerderijen, onbebouwd.

In 2000 is de intensiteit aan het Oosteinde ietwat toegenomen ten opzichte van het jaar 1950. Enkele boerderijen zijn gesaneerd, maar daartegenover staat dat er enkele boerderijen bij zijn gebouwd. Nog steeds wordt er vooral aan de noordzijde van het Oosteinde gebouwd. 16 jaar later is te zien dat de agrarische percelen uitgebreid zijn naar de zuidzijde van het Oosteinde, waarschijnlijk door de beperkte ruimte op de percelen tussen De Alblas en het Oosteinde. De brede landschappelijke doorzichten naar het zuidelijk gelegen open slagenlandschap tussen de boerderijen zijn nog aanwezig.

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Oud-Alblas in de gemengde lintbebouwing langs de Alblas. De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs het Oosteinde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijvoorbeeld wolfseind). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten noorden van het Oosteinde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het veenweidegebied en is middels slagen verkaveld. De lintbebouwing langs het Oosteinde bevindt zich zowel haaks als parallel aan de slagenverkaveling. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing zijn de kleine bebouwingsconcentraties, van zowel cultuur-historisch waardevolle traditionele bebouwing als later gebouwde woningen, afgewisseld met brede en smalle doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap en/of de Alblas.

Kenmerken plangebied

Het perceel Oosteinde 24-25 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarop een beeldbepalende boerderij met enkele bijgebouwen zijn gelegen. Het perceel met haar bebouwing maakt onderdeel van een serie karakteristieke boerderijen gelegen aan de Alblas. De boerderij en de naastgelegen koetshuis kunnen worden gezien als behoudenswaardige bebouwingsensemble. Het tuinschuurtje op het perceel en de aanbouw achter de boerderij zijn niet passend in het boerenerf. De tuinschuur, welke dwars op de verkaveling gepositioneerd is, en de tweede inrit met hek zorgen ervoor dat er thans een potentieel landschappelijk doorzicht wordt weggenomen.



Afbeelding 10: Landschappelijke kenmerken omgeving en plangebied

Bebouwingsritme

De bebouwing in het lint langs het Oosteinde is hoofdzakelijk aan de noordzijde van weg gelegen. De lintbebouwing langs het Oosteinde is doorgaans wat verder van de weg gepositioneerd.

Nokrichtingen

De nokrichtingen (rode lijnen) aan het Oosteinde zijn zowel haaks op als parallel aan het Oosteinde gericht. De boerderijen hebben doorgaans een nokrichting parallel aan de slagenverkaveling, de nieuwbouwwoningen zijn zowel haaks als parallel aan de slagenverkaveling gepositioneerd. Bijgebouwen zijn tevens zowel haaks als parallel aan de slagenverkaveling gepositioneerd.

Landschappelijke doorzichten

Vanaf het Oosteinde heeft men met name in zuidelijke richting breed zicht naar het open slagenlandschap. Over het zuidelijk deel van het plangebied is thans sprake van een breed landschappelijk doorzicht. Ten noorden van het Oosteinde is sprake van afgewisseld brede en smalle doorzichten tussen de lintbebouwing naar de Alblas. Ter plaatse van het plangebied is thans nauwelijks sprake van landschappelijk doorzicht.

Ontwerppuntgangspunten

- Behoud/herstel beeldbepalende boerderij en koetshuis;
- Sluit in kleur-, materiaalgebruik en verschijningsvorm van de bebouwing aan bij de omgeving.
- Behoud/versterken van het cultuurhistorisch karakter van het plangebied;
- Behoud/versterken landschappelijke doorzichten naar het open slagenlandschap en/of de Alblas;
- Behoud/versterken aanwezige verkavelings- en slotenpatroon;
- Het perceel, de nieuwe bebouwing en het parkeren op een passende en verantwoorde wijze groen inpassen en inrichten middels streekeigen erfbeplanting.

Landschappelijk inrichtingsplan

Architektenburo Bikker heeft op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Afhankelijk van de bouwkundige staat zal de beeldbepalende boerderij worden gerenoveerd of (gedeeltelijk) herbouwd. In geval van herbouw zal de boerderij op dezelfde positie en in dezelfde verschijningsvorm worden teruggebouwd (passend in het cultuurhistorische lint langs het Oosteinde). Het dak van de boerderij zal worden voorzien van een nieuwe rieten dakbedekking. Het koetshuis ten westen van de boerderij zal worden gerenoveerd (passend in het boeren erf). De nieuwe schuur aan de oostzijde wordt parallel aan de slagenverkaveling gepositioneerd. Het boothuis wordt in het verlengde gerealiseerd. De tweede inrit wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat aan de oostzijde van de boerderij een smal landschappelijk doorzicht naar de Alblas. Met de nieuwe bebouwingsopzet is sprake van een passende inrichting in de vorm van een traditioneel boeren erf. De terreinverharding op het perceel zal worden teruggebracht, waardoor het perceel een groener karakter krijgt. Het voorerf wordt ingericht als een bij traditioneel boeren erf passende aantrekkelijke boerderijtuin. Hierbij moet men denken aan hagen als erfafscheiding en overige streekeigen erfbeplanting. De sloot voor de boerderij wordt hersteld door het weghalen van de tweede inrit. Dit versterkt de helderheid van de kavelstructuur. Het parkeren vindt net als in de huidige situatie plaats voor het koetshuis. De auto's kunnen hierbij grotendeels uit het zicht genomen worden door groene hagen. Door de bomen voor het koetshuis weg te halen wordt het herkenbare koetshuis weer zichtbaar en ontstaat er een ensemble met het boerderijgebouw in een passende schaal en verhouding. Tussen het hek en de aansluiting op de openbare weg zal een ruimte zijn waar incidenteel geparkeerd wordt door bijvoorbeeld bezorgdiensten. Dit geheel wordt groen ingekleed waarbij doorzichten bewaard blijven.



Afbeelding 11: Impressie landschappelijk inrichtingsplan

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging en samenvoeging van een gesplitst boerderijvolume naar één woonboerderij/burgerwoning (per saldo afname van één wooneenheid). Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Door de schaalvergroting in de agrarische sector is het exploiteren van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie niet mogelijk. De bijbehorende grond is onvoldoende voor het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf. Hierdoor is besloten de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen' en daarmee het voorhuis en achterhuis van de boerderij te wijzigen tot één burgerwoning/ woonboerderij. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand en verpaupering van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij voorkomen. Het plan zorgt vanuit milieukundig oogpunt middels het uitsluiten van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie voor een verbeterde situatie in relatie tot de omliggende burgerwoningen in het lint.

Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het onderhavige plan zorgt met de bestemmingswijziging van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar 'Wonen' voor een passende vervolgfunctie. Middels de bestemmingswijziging kan het beeldbepalende boerderijvolume volledig worden bewoond en is instandhouding gewaarborgd. De boerderij, bijgebouwen en het perceel worden herbouwd, gerenoveerd dan wel in een goede staat van onderhoud gebracht. Tevens wordt het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde weggenomen, waarmee

nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dan wel overige bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten en het behoud van het landschappelijk doorzicht/het open slagenlandschap ten zuiden van het Oosteinde is gewaarborgd. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Tenslotte wordt middels het onderhavige plan leegstand en verpaupering van de bebouwing en het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Molenbiotoop

Het plangebied is deels gelegen in twee molenbiotopen (400 m). Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van De Peilmolen en Korenmolen De Hoop. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molens 'de Peilmolen' en 'de Hoop'. De nieuwe bebouwing en beplanting zal niet hoger worden dan op basis van de provinciale regelgeving voor molenbiotopen is toegestaan. Bovendien wordt de windvang van de molens reeds beperkt door bestaande bebouwing in zone tussen de molens en het plangebied. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van molens. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie '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, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. de openheid van het landschap en doorzichten als uitgangspunt zijn genomen. De nieuwe bebouwing wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van een gesplitst boerderijvolume naar één burgerwoning/woonboerderij. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming niet aan de orde is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Graafstroom, het Meerjaren-Perspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Het achterste gedeelte van de boerderij heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee
4.10 Molenbiotoop	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180109-9-16776). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW050. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,42 meter NAP en een winterpeil van -2,42 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwater-overlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Het boothuis met aanlegplaats wordt gerealiseerd binnen de beschermingszone van de A-watergang ten noorden van het plangebied. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met het aanleggen van een boot in de zijhaven. Hierdoor wordt deze buiten de A-watergang (Alblas) gelegd. Voor de realisatie van het boothuis is een watervergunning nodig. De initiatiefnemer is daarnaast voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Hierbij wordt de sloot voor de boerderij hersteld. De C-watergang 069753 en 069689 worden op elkaar aangesloten. Voor deze bouw- en graafwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding (127 m²). Bovendien wordt aan de straatzijde met het doortrekken van de sloot circa 10 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De geplande graafwerkzaamheden van de sloot vallen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit. In de nieuwe situatie wordt de dubbele in- en uitrit teruggebracht naar een enkele in- en uitrit.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan is een watervergunning van het Waterschap Rivierenland vereist.

4.2 Geluid

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woning in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van het Oosteinde ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Noordzijde en de Peilmolenweg (N481) ten hoogste respectievelijk 39 en 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 54 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld tot 53 dB(A). Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige 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.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van twee wooneenheden in een boerderijvolume. Het bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is kleiner dan het bestaande agrarische bouwvlak. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven (afstand milieugevoelige functie tot bedrijf blijft gelijk of wordt groter) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

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.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De functiewijziging en de renovatie of sanering en nieuwbouw van de woonboerderij op de planlocatie aan Oostende 24-25 is, na toepassing van de maatregelen en mogelijk de uitvoering van het aanvullende onderzoek, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op Natura2000 gebieden zijn uitgesloten. Gezien de afstand tussen het plangebied en de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland zullen de geplande ontwikkelingen niet leiden tot enige vorm van verstoring c.q. aantasting.

Conclusie

Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden dient een aanvullend onderzoek naar de aan- of afwezigheid van huismusnesten uitgevoerd te worden. Verder dienen de maatregelen inzake de zorgplicht genomen te worden.

4.8 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik 'Wonen' is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en door Linge Milieu bv een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit deze onderzoeken luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen of beperking voor een wijziging naar een volledige woonbestemming voor het perceel en derhalve evenmin voor renovatie- of nieuwbouwplannen.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Voor onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luidt:

'De ontwikkelingsplannen zijn op dit moment nog niet exact bekend. Wanneer de ontwikkeling beperkt blijft tot het renoveren van de huidige (bovengrondse) bebouwing en er daarbij geen ontgraving plaatsvindt, is er geen bedreiging voor archeologische waarden. In dat geval is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.'

Indien wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw, adviseert ADC ArcheoProjecten om een Inventariserend Veldonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Omdat onder de huidige boerderij zeer waarschijnlijk funderingsresten van oudere bebouwing aanwezig zijn, dient de sloop van het ondergrondse gedeelte van de huidige boerderij tevens archeologisch begeleid te worden. Deze archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). De exacte invulling van de werkzaamheden voor zowel de begeleiding als het proefsleuvenonderzoek dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen.'

Conclusie

Wanneer het onderhavige plan beperkt blijft tot het renoveren van de huidige (boven-grondse) bebouwing ondervindt het plan wat betreft archeologie geen belemmeringen. In geval van sloop en nieuwbouw dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). De sloop van het ondergrondse gedeelte van de huidige boerderij dient tevens archeologisch begeleid te worden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.10 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de molens 'De Peilmolen' en 'De Hoop'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op 340 meter van de molen 'De Peilmolen' en 375 meter van de molen 'De Hoop'.

De Peilmolen

Het onderste punt van de verticaal staande wiek is gelegen op circa 0,5 meter boven straatniveau en op een afstand van 340 meter van het plangebied. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van ter plaatse van het plangebied een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 3,9 meter ($340 \div 100 = 3,4$ meter + 0,5 meter).

Korenmolen De Hoop

Het onderste punt van de verticaal staande wiek is gelegen op circa 5 meter boven het straatniveau en op een afstand van 375 meter van het plangebied. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van ter plaatse van het plangebied een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 8,75 meter ($375 \div 100 = 3,75$ meter + 5 meter).

Om de werkelijk mogelijke bouwhoogte in kaart te brengen is gekeken naar de hoogte van de molen en het plangebied ten opzichte van NAP. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens van de AHN (actueel hoogtebestand Nederland). Het plangebied ligt circa 0,38 meter lager dan het peil van de molen (-0,414 m NAP - -0,028 m NAP). De berekende maximale bouwhoogte kan daarmee voor het plangebied worden verhoogd met dit hoogteverschil.

Afhankelijk van de bouwkundige staat zal de boerderij worden gerenoveerd of (gedeeltelijk) herbouwd. In geval van herbouw wordt de boerderij in overeenkomstige maatvoering (dezelfde bouwhoogte) en positie als de bestaande boerderij herbouwd. Het koetshuis zal worden gerenoveerd. Hiermee is met de herbouw van de boerderij en de renovatie van het koetshuis geen sprake van een verdere beperking van de windvang van de molens 'De Peilmolen' en 'De Hoop'.

Ten oosten van de boerderij wordt een nieuw bijgebouw/buitenkeuken gerealiseerd. Het nieuwe bijgebouw/buitenkeuken krijgt een bouwhoogte van circa 4,5 meter. Hiermee zorgt het nieuwe bijgebouw niet voor een belemmering van de korenmolens 'de Hoop'. Het bijgebouw wordt gerealiseerd op 365 meter van de 'Peilmolen'. Dit betekent dat er voor het bijgebouw een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 4,53 meter ($365 \div 100 = 3,65 \text{ meter} + 0,5 \text{ meter} + 0,38 \text{ meter}$). Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan de windvang van molens niet (verder) zal beperken.

Bovendien wordt de windvang van 'de Peilmolen' vanuit noordwestelijke richting reeds beperkt. Nadere beschouwing van bestaande gebouwen en beplanting in zone tussen de molen en het plangebied wijst uit dat de windvang vanuit het plangebied, uit noordwestelijke richting reeds wordt beperkt door een bestaande agrarische schuur.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de molens 'De Peilmolen' en 'De Hoop'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 24-25' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 24-25' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 24-25' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 10 januari 2010, 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening, vastgesteld op 15 september 2015, en het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 24-25' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van het Oosteinde behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse worden het bouwvlak weggenomen.

Verkeer

Ter plaatse van het Oosteinde en bermen blijft de bestemming 'Verkeer' ongewijzigd.

Wonen

Het gedeelte van het plangebied ten noorden van het Oosteinde krijgt de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het bouwvlak is één wooneenheid toegestaan.

Waarde – Archeologie 4, 5, 7 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4, 5, 7 en 8' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterberging

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' is primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum volume (m3): 2750';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouw-ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging en samenvoeging van een gesplitst boerderijvolume naar één woonboerderij/burgerwoning (per saldo afname van één wooneenheid). Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

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

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

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

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Door de schaalvergroting in de agrarische sector is het exploiteren van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie niet mogelijk. De bijbehorende grond is onvoldoende voor het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf. Hierdoor is besloten de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen' en daarmee het voorhuis en achterhuis van de boerderij te wijzigen tot één burgerwoning/ woonboerderij. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand en verpaupering van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij voorkomen. Het plan zorgt vanuit milieukundig oogpunt middels het uitsluiten van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie voor een verbeterde situatie in relatie tot de omliggende burgerwoningen in het lint.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is

aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt met de bestemmingswijzing van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar 'Wonen' voor een passende vervolgfunctie. Middels de bestemmingswijziging kan het beeldbepalende boerderijvolume volledig worden bewoond en is instandhouding gewaarborgd. De boerderij, bijgebouwen en het perceel worden herbouwd dan wel in een goede staat van onderhoud gebracht. Tevens wordt het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde weggenomen, waarmee nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dan wel overige bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten en het behoud van het landschappelijk doorzicht/het open slagenlandschap ten zuiden van het Oosteinde is gewaarborgd. Het plan zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Tenslotte wordt middels het onderhavige plan leegstand en verpaupering van de bebouwing en het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied 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 veenweide-landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweide-landschap 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.

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.

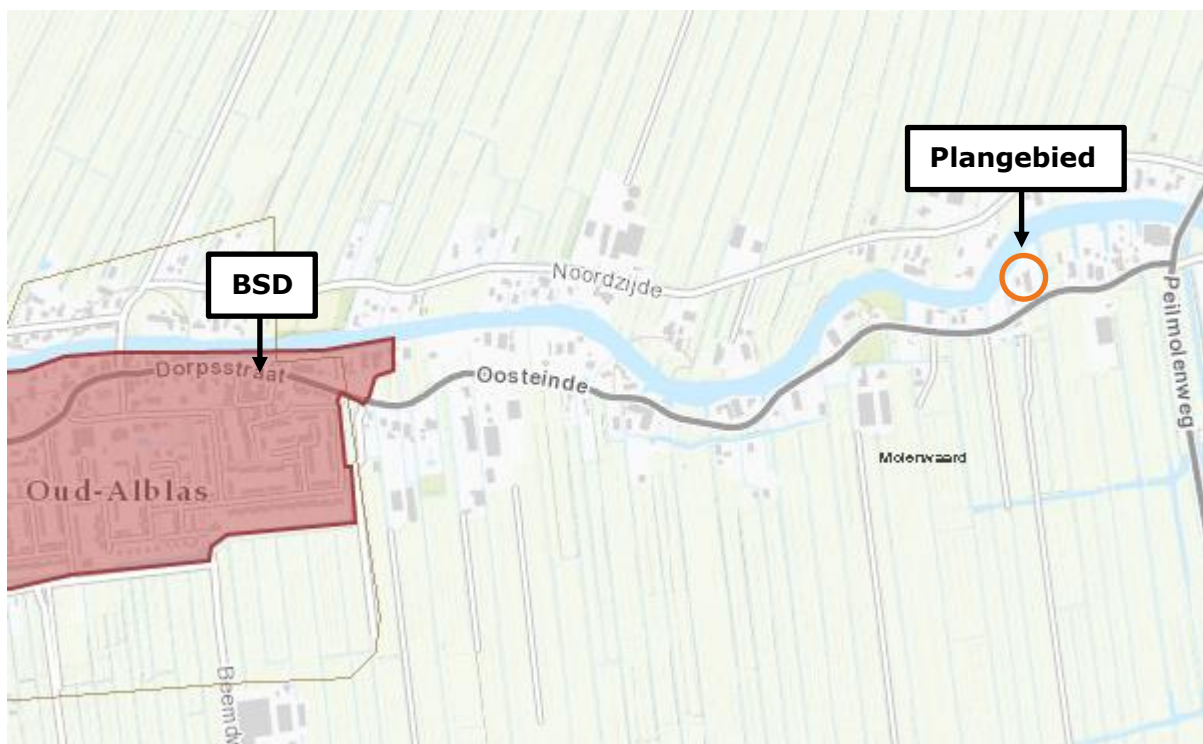
Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

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

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

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

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.



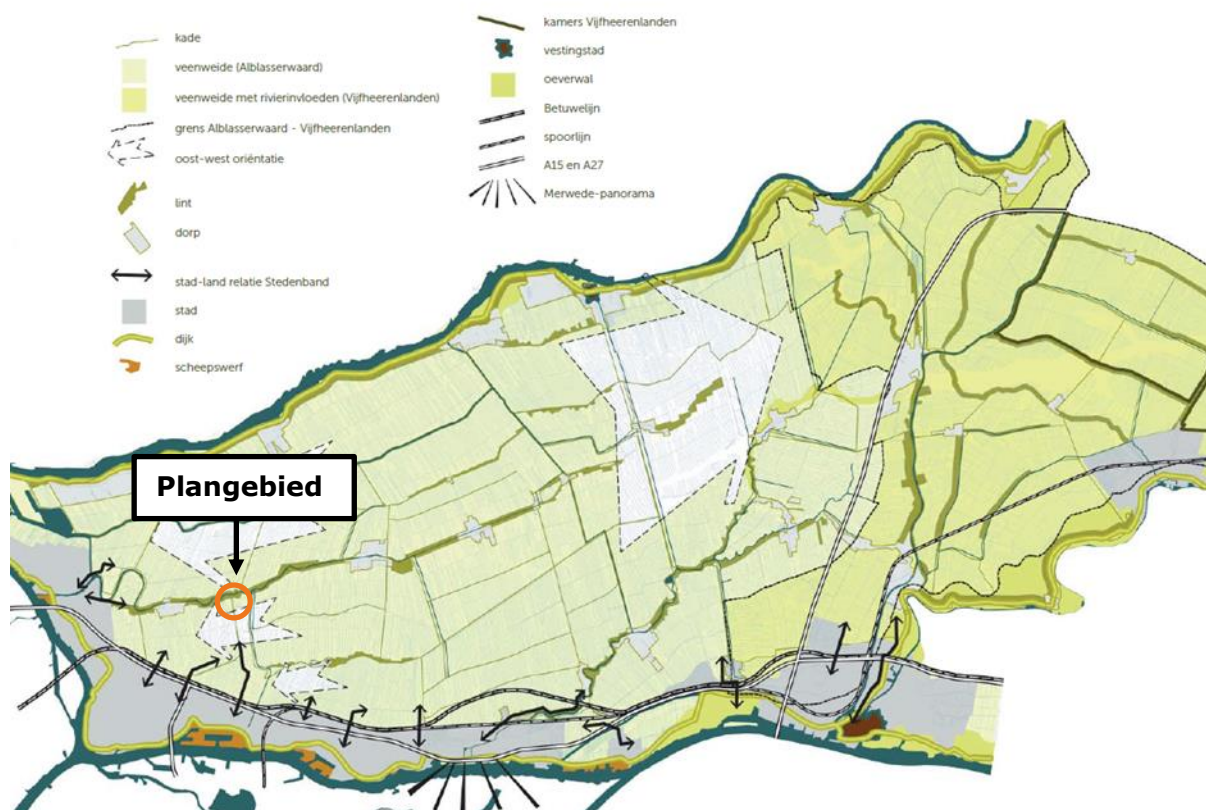
Afbeelding 12: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk inrichtingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 13: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het onderhavige plan betreft de functiewijziging van een boerderij en de samenvoeging van twee wooneenheden naar één burgerwoning/woonboerderij. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (zie paragraaf 6.2.1) en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een ontwikkeling op een voormalige agrarische bedrijfslocatie/boerenerf welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen.

Molenbiotoop

In artikel 2.3.5 'Bescherming molenbiotoop' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. Het plangebied is deels gelegen binnen de contouren van twee molenbiotopen (400 m). Het plangebied valt binnen de invloedsfeer van De Peilmolen en Korenmolen De Hoop. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molens 'de Peilmolen' en 'de Hoop'. De nieuwe bebouwing en beplanting zal niet hoger worden dan op basis van de provinciale regelgeving voor molenbiotopen is toegestaan. Bovendien wordt de windvang van de molens reeds beperkt door bestaande bebouwing in zone tussen de molens en het plangebied. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van molens. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) 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, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. de openheid van het landschap en doorzichten als uitgangspunt zijn genomen. De nieuwe bebouwing wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruikmaakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

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

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van een gesplitst boerderijvolume naar één burgerwoning/woonboerderij. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming niet aan de orde is.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging en de samenvoeging van een gesplitste cultuurhistorisch waardevolle boerderij in het cultuurhistorisch lint langs het Oosteinde. De beeldbepalende gebouwen worden gerenoveerd dan wel (gedeeltelijk) herbouwd in een in het lint passende verschijningsvorm. De nieuwe gebouwen worden op een passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast. Het plangebied wordt in een goede staat van onderhoud gebracht en landschappelijk ingericht. Het onderhavige plan passend is in de dynamiek in de lintbebouwing en sluit aan bij de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van twee wooneenheden in een beeldbepalende boerderij. De samengevoegde woning is voor eigen gebruik. Het onderhavige plan zorgt voor een afname van het aantal wooneenheden.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan betreft de samenvoeging van twee wooneenheden in een boerderijvolume. De woning is voor eigen gebruik. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenwaard.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

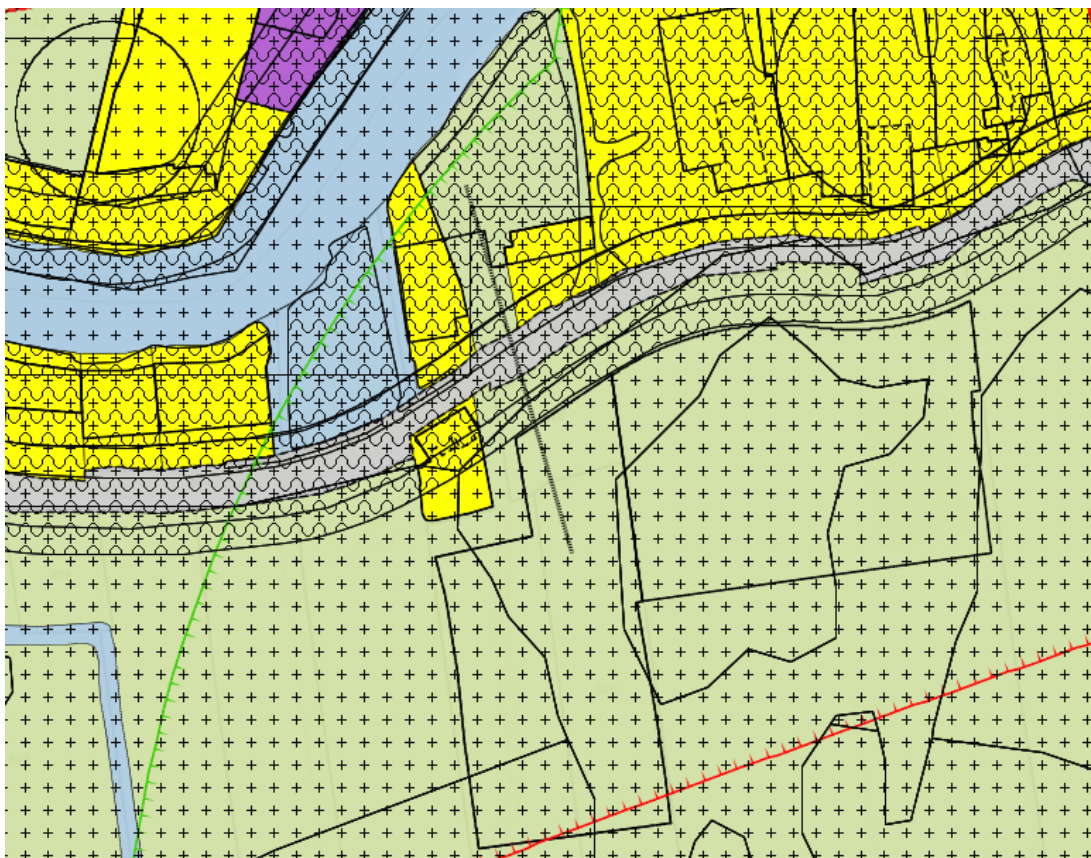
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

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

En de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Relatie;
- Bouwvlak.

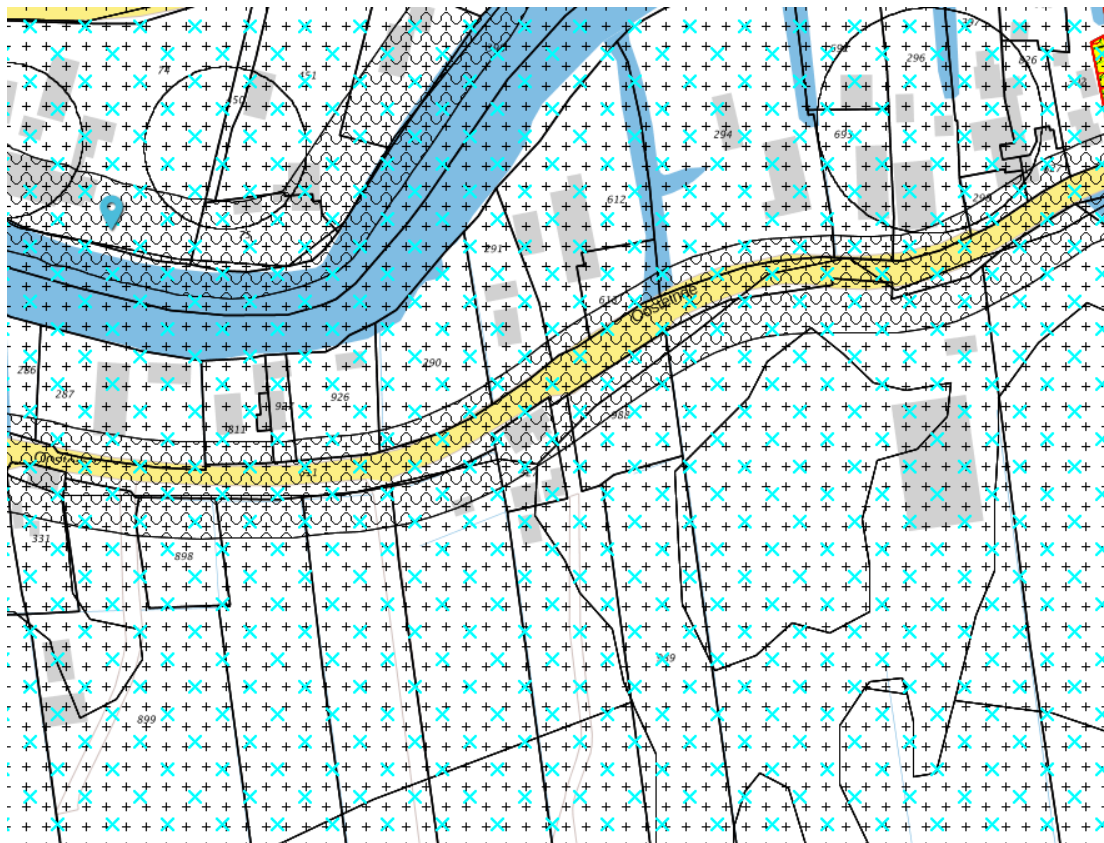


Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de gemeente Molenwaard. In de 3^e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is gesplitst in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4, 5, 7 en 8';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint



Abbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het achterste gedeelte van de boerderij heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

6.4.6 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

6.5 Conclusie

Op basis van het hoofdstuk beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:
Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.
- Middels het onderhavige plan wordt leegstand en verpaupering van een behoudenswaardig bebouwingsensemble en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige 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.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

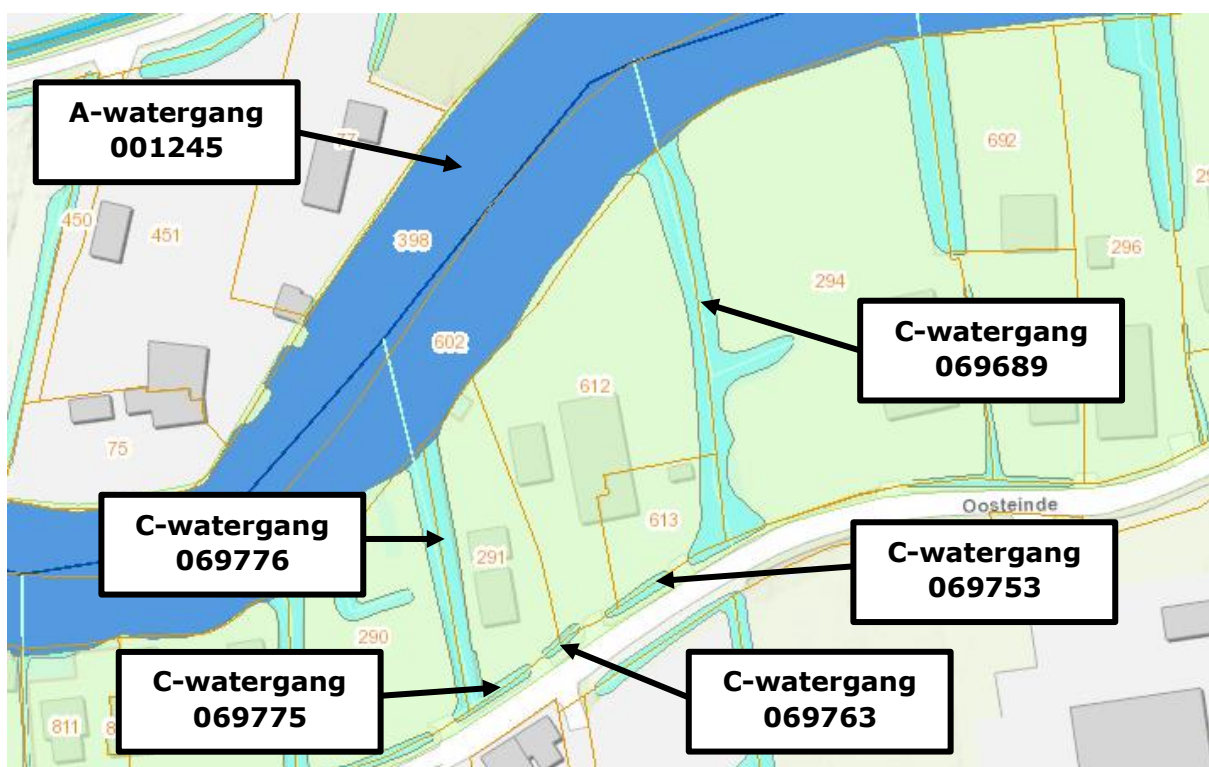
Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.



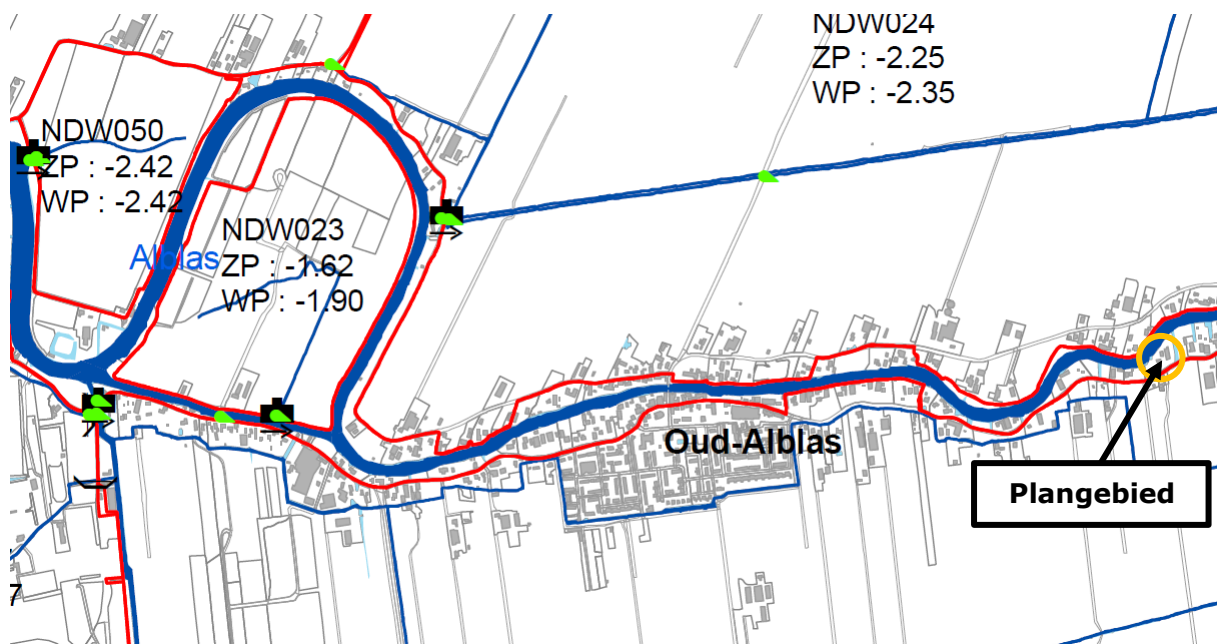
Afbeelding 16: Uitsnede legger Wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (zie afbeelding 17). Het boothuis met aanlegplaats wordt gerealiseerd binnen de beschermingszone van de A-watergang ten noorden van het plangebied. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met het aanleggen van een boot in de zijhaven. Hierdoor wordt deze buiten de A-watergang (Alblas) gelegd. Voor de realisatie van het boothuis is een watervergunning nodig.

De initiatiefnemer is daarnaast voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Hierbij wordt de watergang voor de boerderij hersteld. De C-watergangen 069753 en 069689 worden op elkaar aangesloten. Voor deze bouw- en graafwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180109-9-16776). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW050. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,42 meter NAP en een winterpeil van -2,42 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Boezem van de Nederwaard. Ophogingen en andere wijzigingen beneden het peilniveau van de boezem dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden NAP-hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd. Bij de aanvraag voor een watervergunning dient een dwarsprofiel van het bouwplan met de regionale waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Alblas.

Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding (127 m^2). Bovendien wordt aan de straatzijde met het doortrekken van de sloot circa 10 m^2 nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Tabel 3: Verharding bestaande situatie

	Oppervlakte (m²)
Boerderijgebouw	331 m ²
Koetshuis (ten westen van de boerderij)	90 m ²
Tuinschuur	15 m ²
Platte aanbouw (achter de boerderij)	85 m ²
Terreinverharding	750 m ²
Totaal bestaande situatie	1.271 m²

Tabel 4: Verharding nieuwe situatie

	Oppervlakte (m²)
Boerderijgebouw	331 m ²
Koetshuis (ten westen van de boerderij)	90 m ²
Nieuw bijgebouw/buitenkeuken	72 m ²
Boothuis	25 m ²
Veranda rechterzijgevel	44 m ²
Veranda achtergevel	32 m ²
Terreinverharding	550 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.144 m²

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

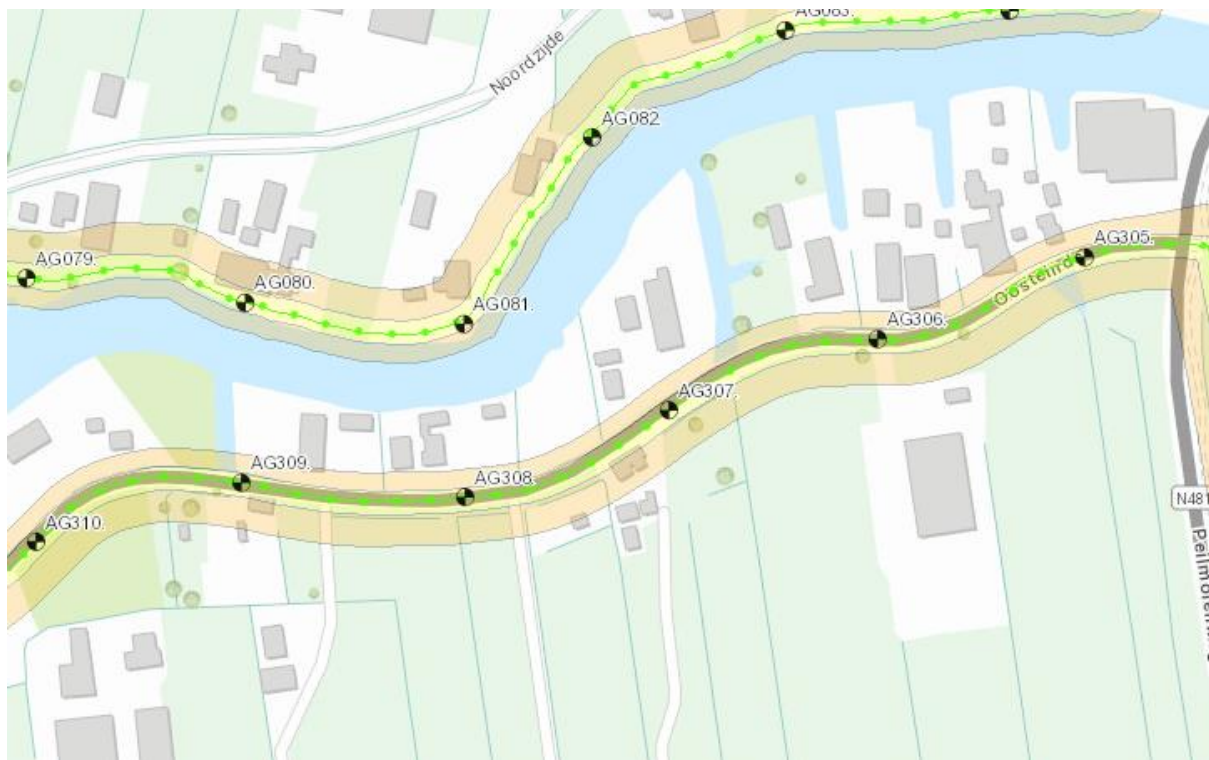
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De geplande graafwerkzaamheden van de sloot vallen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.



Afbeelding 18: Uitsnede legger Waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit. In de nieuwe situatie wordt de dubbele in- en uitrit teruggebracht naar een enkele in- en uitrit op het Oosteinde.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan is een watervergunning van het Waterschap Rivierenland vereist.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de Oosteinde (60 km/h), de Noordzijde (60 km/h) en de Peilmolenweg N481 (80 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de woning in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van het Oosteinde ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Noordzijde en de Peilmolenweg (N481) ten hoogste respectievelijk 39 en 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 54 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmeringen. Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaai te worden vastgesteld tot 53 dB(A). Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 5: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uur-gemiddelde 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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 – 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de samenvoeging van twee wooneenheden in een boerderijvolume. Het bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is kleiner dan het bestaande agrarische bouwvlak. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven (afstand milieugevoelige functie tot bedrijf blijft gelijk of wordt groter) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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

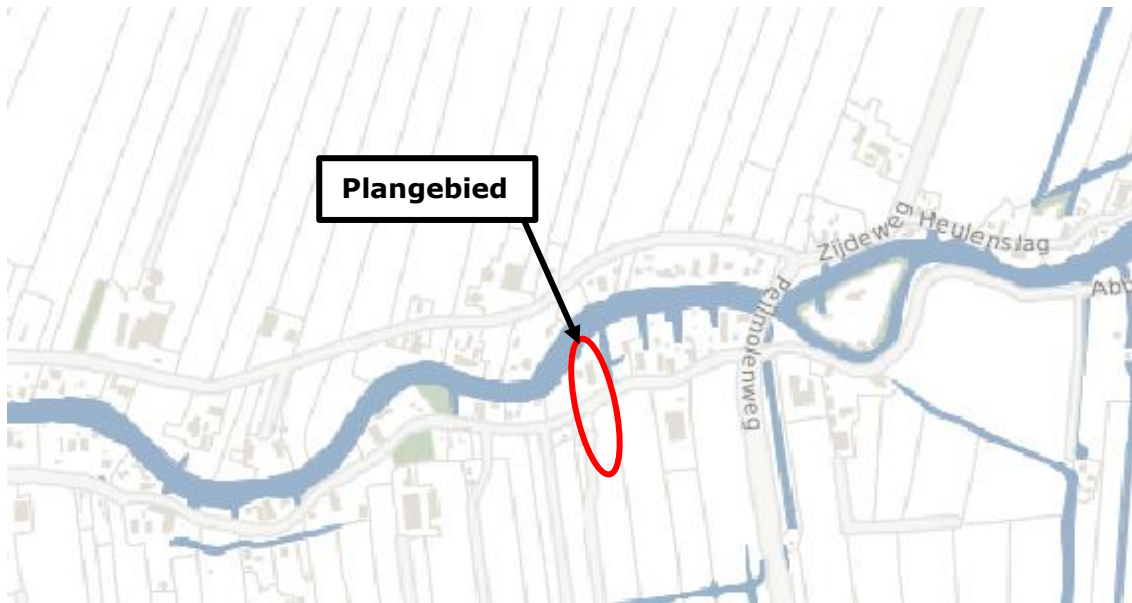
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

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



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

7.6 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.

7.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens huismus en algemene broedvogels gedurende het broedseizoen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De woning en bijgebouw op de planlocatie vormen mogelijk geschikte nestplaatsen voor de huismus. Echter tijdens het veldbezoek kon niet met zekerheid vastgesteld worden of het dak toegankelijk is voor dergelijke soorten. Indien het dak toegankelijk is en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot uitpandige renovatiewerkzaamheden aan het dak of tot sanering van de woonboerderij dient er een aanvullend onderzoek naar de aan- of afwezigheid van huismus nesten uitgevoerd te worden. De rugstreeppad (habitatrichtlijnsoort) komt voor in de omgeving van de planlocatie. Verandering van het habitat op de planlocatie kan leiden tot mogelijke vestiging van de rugstreeppad. Maatregelen dienen genomen te worden om bevolking van de planlocatie tijdens de sanering en herinrichtingswerkzaamheden te voorkomen. De planlocatie maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van vleermuizen en van het leefgebied van algemene (broed)vogels, amfibieën, ongewervelden, vissen en zoogdieren. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op de kwaliteit van het foerageergebied van vleermuizen zijn uitgesloten. Om negatieve effecten op aanwezige algemene vogels tijdens het

broedseizoen te voorkomen dienen de uitpandige renovatiewerkzaamheden nabij deze groenstructuren of de sanering van de boerderij uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen.

Van aantasting van beschermde natuurwaarden is tevens geen sprake indien enkele maatregelen getroffen worden. Deze maatregelen betreffen (1) uitvoeren van de uitpandige renovatiewerkzaamheden of sanering van de woonboerderij buiten het broedseizoen om verstoring van algemene broedvogels te voorkomen, (2) het voorkomen van geschikt leefgebied en/of vestiging van de rugstreeppad tijdens de werkzaamheden en (3) het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de ontwikkeling om lichtverstoring ten aanzien van vleermuizen te voorkomen. Aanvullend onderzoek naar de aan- of afwezigheid van huismus nesten dient plaats te vinden indien het dak van de woning toegankelijk is voor de soort en de beoogde ontwikkeling leidt tot uitpandige dakrenovatie of sanering van de woonboerderij. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De functiewijziging en de renovatie of sanering en nieuwbouw van de woonboerderij op de planlocatie aan Oosteinde 24-25 is, na toepassing van de maatregelen en mogelijk de uitvoering van het aanvullende onderzoek, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

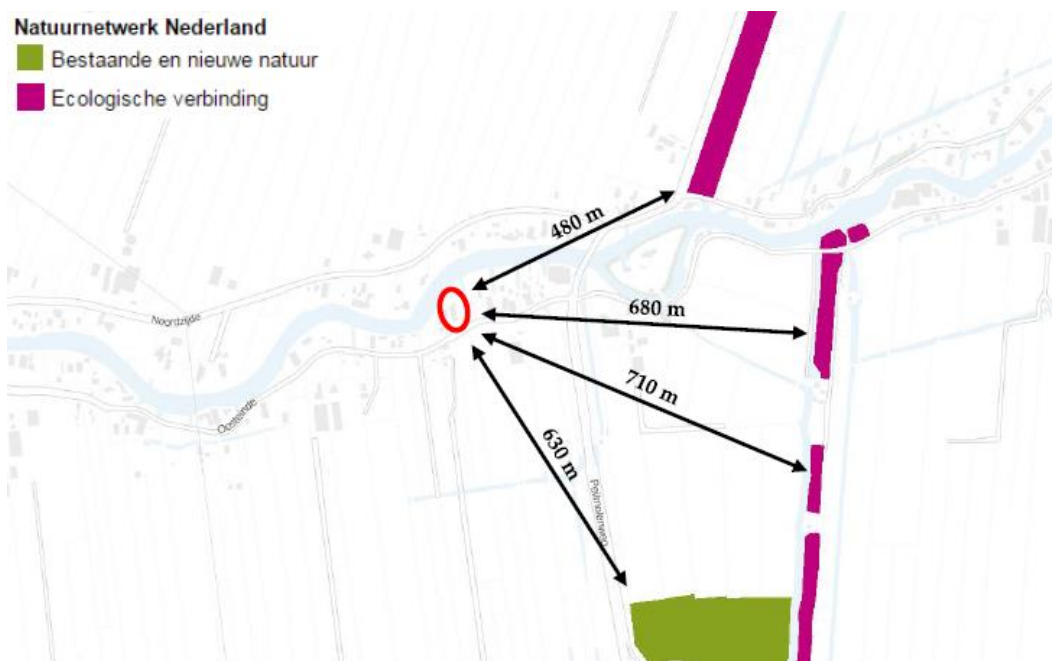
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Provinciaal aangewezen weidevogelgebied ligt circa 320 m ten zuiden van het plangebied. De functiewijziging en de herbouw van de woonboerderij leidt niet tot negatieve effecten op dit weidevogelgebied. Natura2000 gebieden in de omgeving betreffen het Natura2000 vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 2.4 km ten noorden, het vogelrichtlijngebied 'Boezems Kinderdijk' op circa 4.1 km ten noordwesten en het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Biesbosch' op circa 5.3 km ten zuiden van het plangebied. De functiewijziging van het plangebied heeft geen effect op de Natura2000 gebieden. De renovatie of mogelijke sanering en nieuwbouw van de woonboerderij leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). De doelsoorten van de Donkse Laagten, betreffende de kleine zwaan (niet-broedvogel), kolgans (niet-broedvogel) en brandgans (niet-broedvogel) zijn niet gevoelig voor de gevolgen van de verzurende en vermestende werking van de stikstofdepositie (synbiosys.alterra.nl). De voor een toename in stikstof kwetsbare habitat typen van de Biesbosch worden gezien de kleinschaligheid van de mogelijke ruimtelijke ingreep en de afstand tot het plangebied, niet beïnvloed door de mogelijke activiteiten op het plangebied. Voor de overige effecten, namelijk verstoring door geluid, licht en trillingen geldt dat de afstand tussen het plangebied en het Natura2000 gebied te groot is. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op Natura2000 gebieden zijn derhalve uitgesloten.



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen op circa 480 m tot > 710 m rondom het plangebied. De beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Gezien de afstand tussen het plangebied en de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland zullen de geplande ontwikkelingen niet leiden tot enige vorm van verstoring c.q. aantasting.



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden dient een aanvullend onderzoek naar de aan- of afwezigheid van huismusnesten uitgevoerd te worden. Verder dienen de maatregelen inzake de zorgplicht genomen te worden.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik 'Wonen' is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en door Linge Milieu bv een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit deze onderzoeken luiden:

- *'De bovengrond (matig humeuze zandige klei) op het voorterrein is licht verontreinigd met koper, lood, kwik, cadmium, zink en PAK. Deze gangbare lichte verhogingen, die deels toe te schrijven zijn aan de lichte bijmengingen met puin- en kooldeeltjes, hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *Het zand onder de klinker/tegelbestrating in de boerderij en de schuur is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740 pakket;*
- *De bovengrond (humeuze klei) op het achterterrein is licht verontreinigd met koper, lood, kwik, cadmium, zink, molybdeen en PAK. Deze gangbare lichte verhoging, die deels toe te schrijven zijn aan de lichte bijmengingen met puin- en kooldeeltjes, hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740 pakket;*
- *Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat in de zwak puinhoudende bovengrond op het onverharde met gras begroeide terreindeel geen enkel asbesthoudend deeltje is aangetroffen. Dit is in overeenstemming met de verwachting vooraf en bevestigt wederom dat de kans op asbest in een zwak puinhoudende bodem uiterst gering is (<0.5 %);*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, kwik, naftaleen en minerale olie in geringe mate de streefwaarden. De verwaarloosbare overschrijdingen voor naftaleen en olie (53 t.o.v. 50 µg) worden beschouwd als een laboratoriumnauwkeurigheid. Hoe dan ook hebben deze lichte verhogingen geen consequenties.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen of beperking voor een wijziging naar een volledige woonbestemming voor het perceel en derhalve evenmin voor renovatie- of nieuwbouwplannen.

Aanbevolen wordt om plaatselijk vrijkomende grond elders op het terrein toe te passen ofwel om wat betreft de grond te werken met een gesloten grondbalans.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

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

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

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

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting voor alle tijden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoeken noodzakelijk.

Het plan voorziet in ingrepen groter dan 250 m². Hierdoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 22: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?***
Het plangebied bevindt zich aan de oever van de Alblas. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit klei en veen. Tevens is in de boringen 1, 4 en 5 een gevlekt en puinhoudend pakket aangetroffen, dat is geïnterpreteerd als omgewerkt en/of opgebracht (woonheuvel).
- ***In hoeverre is deze opbouw nog intact?***
De bodemopbouw is intact. Weliswaar is in de boringen 1, 4 en 5 een omgewerkt pakket aangetroffen, maar hier is deze omwerking juist kenmerkend voor de verwachte archeologische laag.
- ***Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?***
Ja. In boringen 1, 4 en 5 is een pakket aangetroffen dat vermoedelijk is toe te schrijven aan een woonheuvel (zie afb. 7).
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?***
Het pakket bevindt zich direct vanaf het maaiveld (= ca. NAP) tot 50 cm -mv in boring 5 tot 1,9 m -mv in boring 4.
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Ja. In boring 4 zijn op 85 cm -mv enkele fragmenten aardewerk aangetroffen, welke vermoedelijk te dateren zijn in de Late Middeleeuwen.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
Voor wat betreft de verwachting voor laat-middeleeuwse resten kan de verwachting worden gehandhaafd. Er zijn geen aanwijzingen voor resten uit

eerdere perioden, aangezien er geen oeverafzettingen, vegetatiehorizonten of andere relevante archeologische niveaus zijn aangetroffen.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***

De ontwikkelingsplannen zijn op dit moment nog niet exact bekend. Wanneer de ontwikkeling beperkt blijft tot het renoveren van de huidige (bovengrondse) bebouwing en er daarbij geen ontgraving plaatsvindt, is de bedreiging voor archeologische waarden verwaarloosbaar klein. Bij graafwerkzaamheden is echter de kans zeer groot dat mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***

Op basis van bovenstaande conclusies heeft het wat betreft de archeologie de voorkeur dat bij de ontwikkeling wordt gekozen voor renovatie/restauratie van het huidige pand en wordt afgezien van graafwerkzaamheden.

Indien wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw, wordt aanbevolen om een inventariserend veldonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit is nodig om de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Omdat onder de huidige boerderij waarschijnlijk funderingsresten van oudere bebouwing aanwezig zijn, dient de sloop van het ondergrondse gedeelte van de huidige boerderij tevens archeologisch begeleid te worden.

Aanbevelingen

De ontwikkelingsplannen zijn op dit moment nog niet exact bekend. Wanneer de ontwikkeling beperkt blijft tot het renoveren van de huidige (bovengrondse) bebouwing en er daarbij geen ontgraving plaatsvindt, is er geen bedreiging voor archeologische waarden. In dat geval is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw, adviseert ADC ArcheoProjecten om een Inventariserend Veldonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Omdat onder de huidige boerderij zeer waarschijnlijk funderingsresten van oudere bebouwing aanwezig zijn, dient de sloop van het ondergrondse gedeelte van de huidige boerderij tevens archeologisch begeleid te worden. Deze archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). De exacte invulling van de werkzaamheden voor zowel de begeleiding als het proefsleuvenonderzoek dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen.'

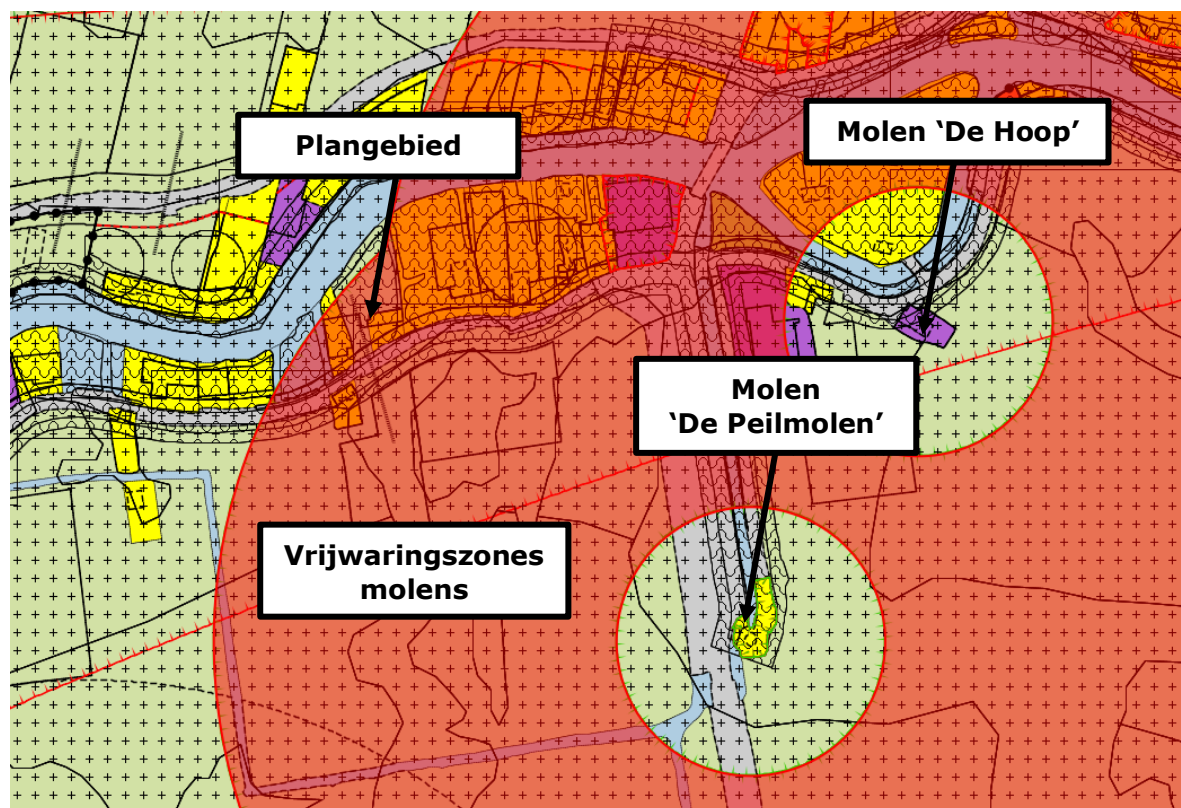
Conclusie

Wanneer het onderhavige plan beperkt blijft tot het renoveren van de huidige (bovengrondse) bebouwing ondervindt het plan wat betreft archeologie geen belemmeringen. In geval van sloop en nieuwbouw dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). De sloop van het ondergrondse gedeelte van de huidige boerderij dient tevens archeologisch begeleid te worden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

7.10 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de molens 'De Peilmolen' en 'De Hoop'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op 340 meter van de molen 'De Peilmolen' en 375 meter van de molen 'De Hoop'.



Afbeelding 24: Molenbiotopen

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
 - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Onderzoek

De Peilmolen

Het onderste punt van de verticaal staande wiek is gelegen op circa 0,5 meter boven straatniveau en op een afstand van 340 meter van het plangebied. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van ter plaatse van het plangebied een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 3,9 meter ($340 \div 100 = 3,4 \text{ meter} + 0,5 \text{ meter}$).



Afbeelding 25: De Peilmolen

Korenmolen De Hoop

Het onderste punt van de verticaal staande wiek is gelegen op circa 5 meter boven het straatniveau en op een afstand van 375 meter van het plangebied. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van ter plaatse van het plangebied een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 8,75 meter ($375 \div 100 = 3,75 \text{ meter} + 5 \text{ meter}$).



Afbeelding 26: Korenmolen De Hoop

Om de werkelijk mogelijke bouwhoogte in kaart te brengen is gekeken naar de hoogte van de molen en het plangebied ten opzichte van NAP. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens van de AHN (actueel hoogtebestand Nederland). Op basis van de kaartgegevens kan het volgende worden geconcludeerd.

Tabel 6: Hoogtes plangebied	
	Hoogte t.o.v. NAP
Peil / maaiveld molen	-0,028 m NAP
Onderkant verticale wiek	+ 0,5 m NAP
Peil / maaiveld plangebied	-0,414 m NAP



Afbeelding 27: Maaiveld / peilhoogte molen (bron: AHN)



Afbeelding 28: Maaiveld / peilhoogte plangebied (bron: AHN)

Om een maximale bouwhoogte in het plangebied vast te kunnen leggen, is de toegestane bouwhoogte van de hierboven gebruikte formule omgezet naar een bouwhoogte t.o.v. NAP oftewel een bouwhoogte ten opzichte van het huidige maaiveld. De bouwhoogte wordt vanaf het omliggende maaiveld gerekend omdat dit als Peil-maat voor de bebouwing wordt aangehouden. Het plangebied ligt circa 0,38 meter lager dan het peil van de molen (-0,414 m NAP - -0,028 m NAP). De berekende maximale bouwhoogte kan daarmee voor het plangebied worden verhoogd met dit hoogteverschil.

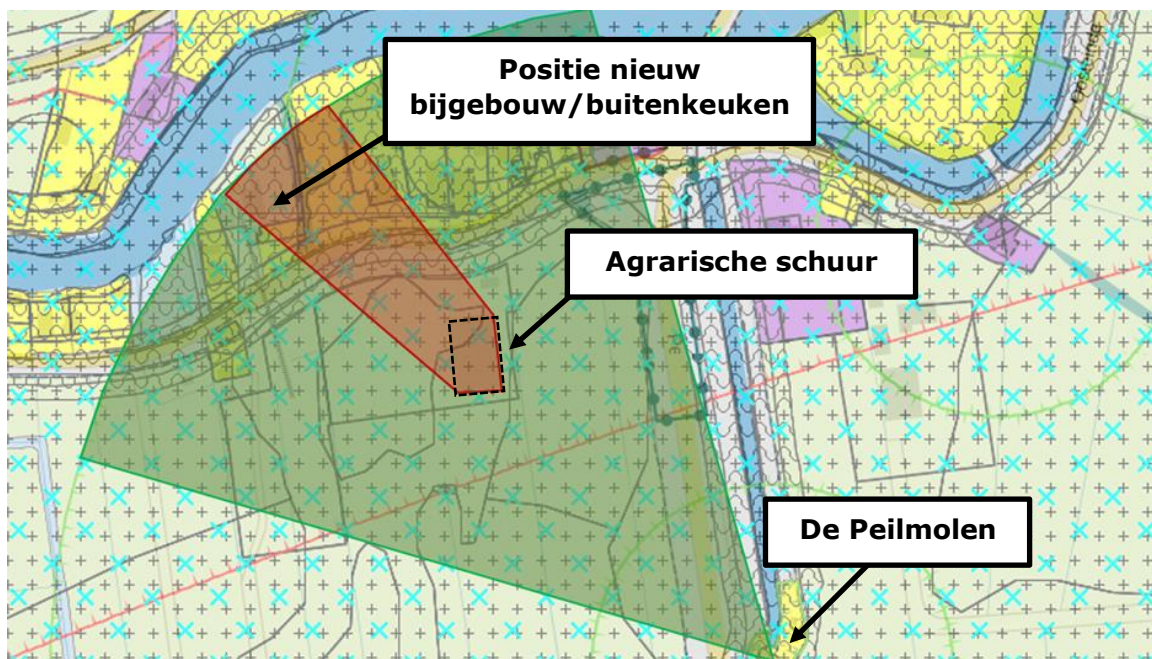
Toetsing plan

Afhankelijk van de bouwkundige staat zal de boerderij worden gerenoveerd of (gedeeltelijk) herbouwd. In geval van herbouw wordt de boerderij in overeenkomstige maatvoering (dezelfde bouwhoogte) en positie als de bestaande boerderij herbouwd. Het koetshuis zal worden gerenoveerd. Hiermee is met de herbouw van de boerderij en de renovatie van het koetshuis geen sprake van een verdere beperking van de windvang van de molens 'De Peilmolen' en 'De Hoop'.

Ten oosten van de boerderij wordt een nieuw bijgebouw/buitenkeuken gerealiseerd. Het nieuwe bijgebouw/buitenkeuken krijgt een bouwhoogte van circa 4,5 meter. Hiermee zorgt het nieuwe bijgebouw niet voor een belemmering van de korenmolen 'de Hoop'.

Het bijgebouw wordt gerealiseerd op 365 meter van de 'Peilmolen'. Dit betekent dat er voor het bijgebouw een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 4,53 meter ($365 \div 100 = 3,65$ meter + 0,5 meter + 0,38 meter). Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan de windvang van molens niet (verder) zal beperken.

Bovendien wordt de windvang van 'de Peilmolen' vanuit noordwestelijke richting reeds beperkt. Nadere beschouwing van bestaande gebouwen en beplanting in zone tussen de molen en het plangebied wijst uit dat de windvang vanuit het plangebied, uit noordwestelijke richting reeds wordt beperkt door een bestaande agrarische schuur.



Afbeelding 29: Beperking windvang door bestaande bebouwing

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de molens 'De Peilmolen' en 'De Hoop'.