

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Oosteinde 37' TE OUD-ALBLAS



Naamgeving: 'Oosteinde 37 Oud-Alblas'

NL.IMRO.1927.BPoosteinde37ABS-VG01

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 17-12-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën.....	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik.....	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie.....	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte.....	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	7
3.4 Gemeentelijk beleid	7
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom.....	7
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”	8
3.5 Conclusie	8
4 PLANBESCHRIJVING.....	9
4.1 Plan.....	9
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
4.3 Ontsluiting en Parkeren	10
4.4 Waterhuishouding.....	10
4.5 Motivering medewerking.....	11
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	12
5.1 Geluidhinder	12
5.2 Bedrijven en milieuzonering	14
5.3 Bodem	15
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	16
5.5 Watertoets	18
5.6 Flora en fauna	22
5.7 Luchtkwaliteit	23
5.8 Externe veiligheid	23

6 JURIDISCHE PLANOPZET	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Systematiek van de regels	26
6.3 Bestemmingen	26
6.4 Aanduidingen	27
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7.1 Exploitatie	27
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	27
8.1 Vooroverleg	27
8.2 Zienswijzen	27

Bijlagen:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Akoestisch onderzoek Voortman Ingenieurs | d.d. 31-05-2013 |
| 2. Verkennend bodemonderzoek Bakker | d.d. april 2013 |
| 3. De Digitale Watertoets | d.d. 19-06-2013 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de verplaatsing van het transportbedrijf van de firma Nugteren van het Oosteinde 37 naar Alblaserdam, is er bij de familie Nugteren het voornemen ontstaan een nieuwe invulling te geven aan de vertreklocatie.

Na overleg met de gemeente Molenwaard is er besloten het bestaande bedrijfsterrein te splitsen. Hierbij zal de bestaande bedrijfsloods met een stuk voorterrein worden verkocht. Hierbij zal dit gedeelte van het perceel een lichte bedrijfsbestemming behouden.

De rest van het perceel, met daarop de monumentale woonboerderij zal van bedrijfsbestemming wijzigen naar wonen, waarbij de woonboerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden.

Omdat de nieuwe ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming is het noodzakelijk de bestemming te wijzigingen. Hierbij heeft de eigenaar samen met de gemeente gekozen om een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Om deze procedures te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Alblas en wordt ontsloten via het Oosteinde. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummer 336.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het Oosteinde met daaraan direct grenzend de Alblas. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de het agrarische polderlandschap. Aan de westzijde grenst het woonperceel Oosteinde 37a en aan de oostzijde het agrarische melkveebedrijf van de familie Korevaar op nummer 35.



Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van de voormalige gemeente Graafstroom is op 25 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

Met de functieaanduidingen;

- Specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf;
- Cultuurhistorische waarden;
- Bedrijfswoning;

en de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een gesplitste woonboerderij met twee burgerwoningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

1.4 Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.



afbeelding 2, kadastrale kaart

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Oud-Alblas is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummer 336 en heeft een oppervlakte van circa 4360 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het plaatsje Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing 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. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net 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 locatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Alblas (aan de binnenzijde van de dijk), tussen de plaatsen Oud-Alblas en Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Alblas. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing zijn vele plekken met open groen en doorzichten naar het polderlandschap en de Alblas.

De verkavelingsrichting van het landschap is voornamelijk haaks op de Alblas gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een dubbele inrit. Een aan de west en een aan de oostzijde van de woonboerderij. Deze inritten zullen in de toekomstige situatie worden gehandhaafd. De inrit naar de bedrijfshal is ook reeds voorzien.

Deze inritten ontsluiten het perceel via het Oosteinde, waarna men via de polderwegen de provinciale weg en zo de rijksweg kan bereiken.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de wateringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien is de Alblas aangemerkt als een A-watergang kernzone boezem, waarmee duidelijk wordt dat dit een hoofdafwatering betreft. Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van de boezemkade.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een woonboerderij en een bedrijfsloods. Het huidige gebruik van het perceel bestaat uit wonen en bedrijfsmatige activiteiten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

De provincie wil met “Visie op Zuid-Holland” de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid.

Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Oud-Alblas aangeduid als kleine woonkern gericht op vernieuwing binnen de huidige streekplancontour. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningenfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Oud-Alblas zelf is geen verzorgingskern en is voor de voorziening aangewezen op o.a. Brandwijk samen met Molenaarsgraaf.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen op 'knopen' betekent een meerwaarde voor de recreant en biedt tevens een economische basis voor de instandhouding van het waardevolle landschap. 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. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

De structuurvisie spreekt zich uit over de stimulering om transportbedrijven uit de linten en kernen te verplaatsen naar bedrijventerreinen en het speciaal hiervoor ontwikkelde transportcentrum Schelluinen-West.

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het 'pact van Bleskensgraaf'. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'.

Ten aanzien van Oud-Alblas wordt gesproken over een kleine woonkern. De nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Uitbreiding buiten de bebouwingscontour is in principe niet toegestaan.

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”

Het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van de voormalige gemeente Graafstroom is op 25 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen:

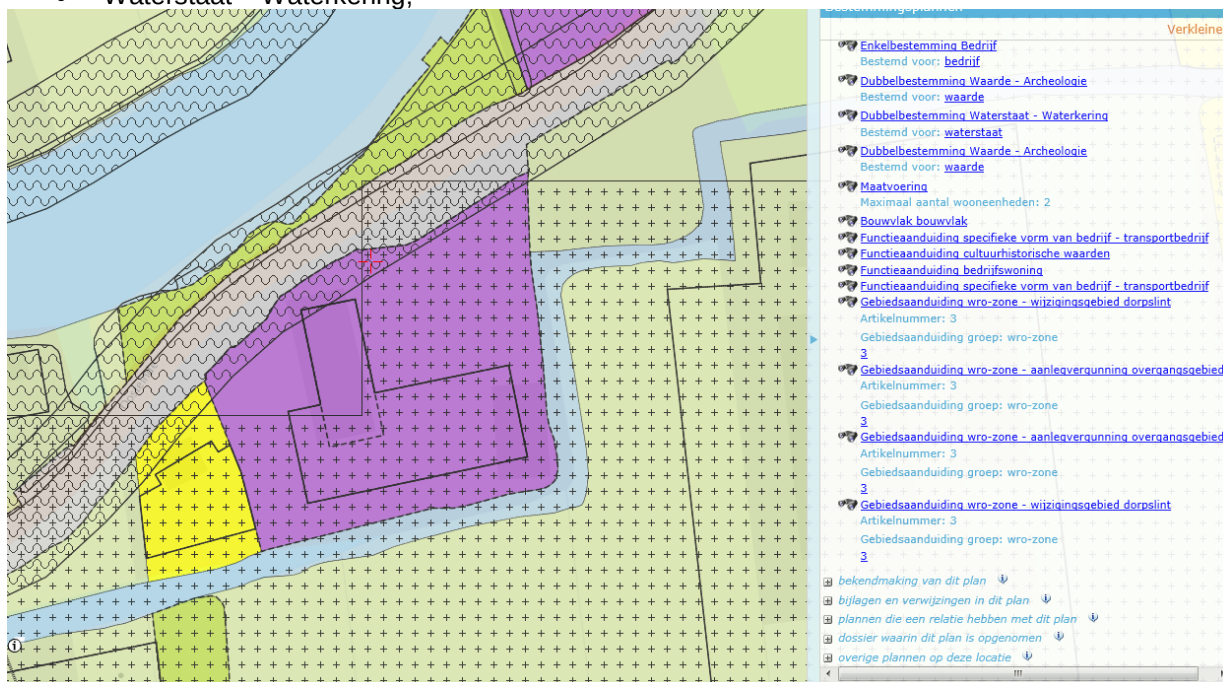
- Bedrijf;

Met de functieaanduidingen;

- Specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf;
- Cultuurhistorische waarden;
- Bedrijfswoning;

en de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;



Afbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een gesplitste woonboerderij met twee burgerwoningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

- Er is reeds een transportbedrijf uit de kern verplaatst, met deze bestemmingswijziging wordt definitief de mogelijkheid om een transportbedrijf uit te oefenen verwijderd.
- Door de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor een dubbele woning verdwijnt er een bedrijf uit de lintbebouwing, worden er twee woningen aan de voorraad toegevoegd, zonder dat dit leidt tot extra versterking.
- Door de monumentale boerderij geschikt te maken voor burgerwoningen wordt de bewaring van het pand veilig gesteld.
- De bestemming van de bedrijfshal verandert in lichte bedrijvigheid, welke beter passend is bij een gemiddelde lintbebouwing en minder overlast geeft.
- Er wordt een passende invulling gevonden voor de vrijkomende vertreklocatie.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De familie Nugteren, eigenaar van Oosteinde 37 te Oud-Alblas is voornemens de voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen en gesplitst in de verkoop te zetten. Deze herontwikkeling is het gevolg van de recente verplaatsing van het transportbedrijf Nugteren naar het bedrijventerrein in Alblasserdam. Door deze verplaatsing is het terrein aan het Oosteinde 37 vrijgekomen.

De wijziging en gesplitste verkoop bestaat uit twee onderdelen:

1. De bestaande bedrijfshal zal worden gehandhaafd, hierbij zal deze een lichte bedrijfsbestemming krijgen voor bedrijven in de categorie 1.
2. De bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden, waarbij de huidige bedrijfsbestemming zal worden gewijzigd in wonen.

Er is voor het herontwikkelingsplan alleen sprake van wijziging van de bestemming en een interne verbouwing van de woonboerderij. Er is geen sprake van nieuwbouw en er zullen geen bodem verstorende activiteiten plaatsvinden behoudens het eventueel herinrichten van het terrein naar tuin.



Afbeelding 4: de te splitsen woonboerderij



Afbeelding 5: te handhaven bedrijfsloods (krijgt bedrijfsbestemming cat. 1&2)

O

Omdat er sprake is van een gemengde ontwikkeling in een gemengd gebied is er met de gemeente Molenwaard gekeken welke functies binnen de lichte bedrijfsbestemming kunnen worden uitgevoerd, zonder dat dit onaanvaardbare overlast voor de twee woningen geeft. Afgesproken is dat er de navolgende activiteiten mogen worden uitgevoerd:

- Opslag van pallets met stukgoed
- Caravans winterstalling
- Stalling hooibouwmachines
- Opslag en verkoop van kisten met kachelhout
- Opslag van grondverzet materieel en materiaal
- Alle opslag inpandig

Verder is er afgesproken dat er als afscheiding tussen de bedrijfsloods en de woonboerderij een groenstrook zal worden aangelegd. Ook de groenstrook langs de weg zal grotendeels intact blijven om het landelijke karakter te behouden.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. De bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting en aanwezige gebouwen blijven gehandhaafd. Er vindt geen nieuwbouw plaats;
- 2) De twee nieuwe wooneenheden krijgen ieder een eigen ontsluiting op het Oosteinde. (handhaving van de bestaande inritten);
- 3) Parkeren voor de woningen is opgelost op eigen terrein;
- 4) Er is geen sprake van nieuwbouw of uitbreiding van de bestaande opstallen.
- 5) Door het omzetten van het bedrijfsterrein naar tuin zal er verharding worden verwijderd. hierdoor is er sprake van een afname van verhard oppervlak en is derhalve geen watercompensatie nodig;
- 6) Er zal voldoende groen worden behouden / aangeplant om het landelijk karakter van de omgeving te behouden.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van een dubbele woning, na verbouw van de bestaande woonboerderij en de handhaving van de bestaande bedrijfsruimte.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 2,0 parkeerplaats per woning
- 2,5 parkeerplaatsen voor de bedrijfsruimte (1 per 100m² bvo)

Op het perceel is ruim voldoende parkeergelegenheid om de parkeernorm op eigen terrein te kunnen behalen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De percelen zijn ontsloten via een enkele uitritconstructie op het Oosteinde. Het Oosteinde is ter plaatse van het plangebied ingericht als 50-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing (buitengebied) van Oud-Alblas. Het plangebied is gelegen aan de regionale waterkering langs de Alblas en wordt aan zuid en oost zijde begrensd door oppervlaktewater. Hemel- en terreinwater wordt gelijk aan de huidige situatie direct afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.5 Motivering medewerking

- Met het onderhavige plan wordt een passende bestemming gevonden voor de vrijkomende vertreklocatie.
- Er is reeds een transportbedrijf uit de kern verplaatst, met deze bestemmingswijziging wordt definitief de mogelijkheid om een transportbedrijf uit te oefenen verwijderd.
- Door de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor een dubbele woning verdwijnt er een bedrijf uit de lintbebouwing, worden er twee woningen aan de voorraad toegevoegd, zonder dat dit leidt tot extra versterking.
- Door de monumentale boerderij geschikt te maken voor burgerwoningen wordt de bewaring van het pand veilig gesteld.
- De bestemming van de bedrijfshal veranderd in lichte bedrijvigheid, welke beter passend is bij een gemene lintbebouwing en minder overlast geeft.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

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. Het plan gaat uit van de gedeeltelijke bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk. De locatie is geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaai van het Oosteinde. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Conclusie:

In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van een nieuwe woning in een bestaande boerderij aan het Oosteinde 37 te Oud-Alblas.

De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidszone van het Oosteinde en de Noordzijde. Voor de Noordzijde wordt, zonder nadere berekening, gesteld dat de geluidbelasting (mede gezien de grote afstand tot de woning en de relatief lage etmaalintensiteit) fors lager is dan de voorkeursgrenswaarde en derhalve akoestisch niet relevant.

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai van het Oosteinde ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De geluidbelasting van het Oosteinde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- Aangezien de geluidbelasting minder dan 53 dB bedraagt, dient naar een geluidluwe gevel of buitenruimte gestreefd te worden. Uit de berekeningen blijkt dat aan deze voorwaarde ter plaatse van de zuid- en oostgevel kan worden voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard dient de in tabel 5.1 volgende hogere waarde vast te stellen.

Tabel 5.1: aan te vragen hogere grenswaarden t.g.v. wegverkeerslawaai;

beoordelingspunt	hoogte [m]	bouwnummer	wegvak	hogere waarde ¹⁾ [dB]
01_B	4,5	Oosteinde 37, woning achter	Oosteinde	50

¹⁾ inclusief aftrek artikel 110g Wgh

Geluidwering van de gevel

Voor een woning 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.

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaï bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde moet worden ingediend. Deze bestemmingswijzing ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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-boekje 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.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande bedrijfsbestemming gedeeltelijk gewijzigd in een woonbestemming voor 2 woningen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd.

		Afstand tot bestemmingsgrens	Richtafstand volgens VNG
Fa. Korevaar	Agrarisch hulp- en nevenbedrijf	60	50
Fa. Korevaar	Melkveebedrijf	60	50
????	agrarisch	55	50

De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van de omliggende bedrijven geldt dat de grootste richtafstand welke moet worden aangehouden 50 meter bedraagt. Voor alle drie de bedrijven geldt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Er kan dus worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovendien kan ten aanzien van de richtafstanden worden gesteld dat op de afstand tussen het plangebied en de bedrijven meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied. Doordat de omliggende woningen op dezelfde of kortere afstand van de betreffende bedrijven zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoeringen. De nieuwe woningen, ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning zal geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten.

Kortom, als gevolg van de nieuwe woning, worden de betreffende bedrijven niet (verder) in hun milieuruimte beperkt.

Ten aanzien van de lichte bedrijfsbestemming voor de loods is er met de gemeente gekeken naar functies welke vanuit milieutechnisch oogpunt niet bezwaarlijk zijn voor de nieuwe woningen. Doordat de functie van de loods beperkt blijven tot de in hoofdstuk 4.1 genoemde is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, ondanks dat er niet kan worden voldaan aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-publicatie.

5.3 Bodem

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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de bestaande bedrijfswoning te kunnen ontwikkelen naar twee burgerwoningen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

Onder de asfaltverharding en onder de stelconplaten bevindt zich (gebaseerd op vier boringen) een verhardingslaag van 50 tot mogelijk 80 cm dikte, bestaande uit gemengd puin en (hoogoven)slakken.

Uitgaande van ca. 1400 m² verhard oppervlak, betekent dit dat er naar schatting 700 a 1000 m³ puin en slakken op het terrein is opgebracht. De kwaliteit van dit puin is niet onderzocht. In ieder geval is in het opgeboorde puin geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

NB: het asfalt bleek middels de PAK-markertest niet teerhoudend. Analytisch is het asfalt niet onderzocht;

In de bovengrond onder de betonvloer van het pand en onder de puinlaag onder de asfaltverharding buiten is alleen kwik licht verhoogd aangetroffen;

In de kleiige bovengrond ter plaatse van de tuin en groenstroken zijn lood en PAK licht verhoogd boven de AW 2000 aangetroffen;

In de kleiige ondergrond is alleen lood in verwaarloosbare mate boven de AW 2000 aangetroffen;

In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante verhogingen.

Aanbevelingen.

Op grond van de verkregen resultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Echter dient men wel duidelijk rekening te houden met de aanwezigheid van de grote hoeveelheid opgebracht puin (700 a 1000 m³) onder de huidige gesloten verhardingen. Indien dit puin overtollig is bij herinrichting van het terrein (bijvoorbeeld wijziging van verhard terrein in tuin), brengt afvoer van dit puin naar elders kosten met zich mee.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). De voorgenumen bestemmingswijziging naar twee burgerwoningen ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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 beleidsadvies-kaart 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 er op 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.



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Nieuw-Lekkerland is te zien dat het plangebied een hoge waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting.

Het plangebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 30m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het voorgenomen bouwplan is er geen sprake van nieuwbouw of uitbreiding, waardoor er geen sprake is van bodem verstorende ingrepen, waardoor het niet noodzakelijk is nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling is echter juist ingezet om de cultuurhistorische boerderij te kunnen behouden als burgerwoning. Het plan vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

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 gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen 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 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 onkruid beheer, 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.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Oud-Alblas is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.



Het plangebied is gelegen langs de Alblas aan de binnenzijde van de boezemwaterkering.

Watertoets

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomst van deze watertoets is dat er geen waterschapsbelang is. De digitale watertoets is als bijlage toegevoegd.

Watergangen

Het plangebied is aan de zuid- en oostzijde begrensd door een A-watergang met een beschermings- en onderhoudsstrook van 5 meter.

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

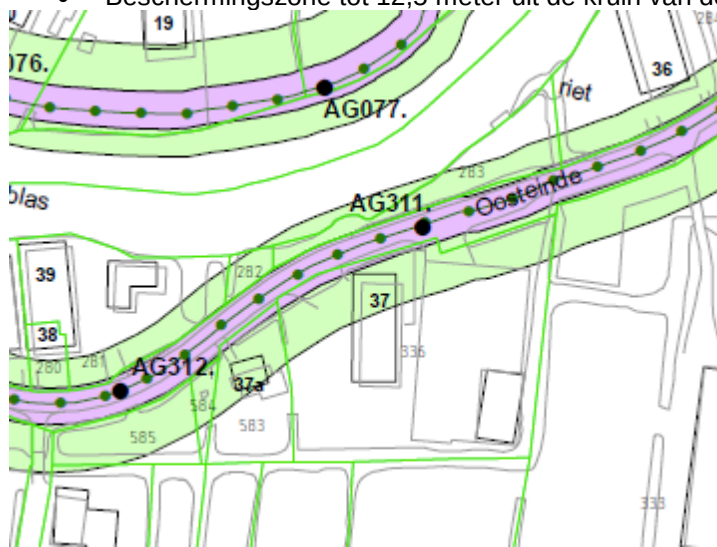
Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het plangebied wordt bestaande bebouwing gehandhaafd en zal er niet worden bijgebouwd. Omdat er sprake is van een omzetting naar een burgerwoning zal een deel van de terreinverharding worden verwijderd om een tuin te kunnen realiseren. Er is daarmee sprake van een afname van het verhard oppervlak en daarmee is watercompensatie niet aan de orde. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Waterkering

Het Oosteinde, waaraan het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard. Voor deze waterkering gelden de volgende afmetingen en keurzone (uitgaande van de toekomstige dijkverzwaring):

- Kruin 7 meter (weg 5 meter + weerszijde 1 meter vrij voor bouwbeleid);
- Talud 1:2 binnenzijde;
- Talud 1:1,5 boezemzijde;
- Kernzone tot 4,2 meter uit de kruin van de weg
- Beschermingszone tot 12,5 meter uit de kruin van de weg.



Afbeelding 9: uitsnede legger regionale waterkering Nederwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de bovenstaande afbeelding zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. Zoals op de afbeelding te zien is het plangebied gelegen binnen de beschermingszone.

Doordat er slechts sprake is van handhaving van de bestaande opstallen, welke intern zullen worden verbouwd is er geen sprake van invloed op de waterkering. Er zijn geen waterkeringsaspecten aan de orde.

Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor zijn de opstallen reeds aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Voor de aansluiting op het gemeentelijke riool zal gebruik gemaakt worden van de bestaande huisaansluiting.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van

dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater reeds gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater.

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.

Ontsluiting

Het perceel heeft momenteel twee ontsluitingen. Een ten westen en een ten oosten van de bestaande woonboerderij. Deze ontsluitingen worden gehandhaafd (de breedte zal worden verkleind) voor de woningen welke in de woonboerderij worden gerealiseerd. Voor de bedrijfsloods (welke een lichte bedrijfsbestemming houdt) zal een derde aparte inrit worden gerealiseerd. Omdat deze nieuwe inrit ontsluit op het Oosteinde, welke in beheer is bij het waterschap zal voor de aanleg een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, te weten in een boringsvrije zone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal er voorafgaand aan de aanleg voor de nieuwe ontsluiting voor de bedrijfsloods een watervergunning moeten worden aangevraagd.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan het Oosteinde in de stedelijke kern van Oud-Alblas en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen aan het Oosteinde 37 te Oud-Alblas. In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een voormalige bedrijfswoning met bedrijfsruimte. De onderhavige ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging naar wonen, om in de bestaande boerderij twee burgerwoningen te kunnen realiseren. Hierbij zullen de bestaande opstallen gehandhaafd blijven, zal er niet worden bijgebouwd en er zal geen groenwerkzaamheden plaatsvinden. Vanwege het uitblijven van werkzaamheden die in het kader van de flora en fauna van invloed kunnen zijn is het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Het karakter van de ontwikkeling, het huidige gebruik en het uitblijven van sloop en bouw werkzaamheden zorgen ervoor dat er geen bedreiging is voor flora en fauna. De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning en bedrijfsbestemming. 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 de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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 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/jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10⁻⁶/jr 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/jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen 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. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Oosteinde 37” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

Ter plaatse van de bestaande bedrijfsloods zal een bestemming bedrijf worden opgenomen, waarbij het mogelijk is alleen lichte bedrijvigheid (opslag) in de categorie 1 te kunnen uitvoeren. Hiervoor zal een functieaanduiding worden opgenomen voor opslag. Tevens wordt de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten opgenomen.

Wonen

Binnen het plangebied is slechts de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande vrijstaande woning. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en een aanduiding voor:

- maximaal aantal wooneenheden;
- cultuurhistorische waarden;

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering is er een dubbelbestemming opgenomen.

6.4 Aanduidingen

Cultuurhistorie

Gelijk aan het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” zal er een aanduiding worden opgenomen voor de bescherming van de cultuurhistorische woonboerderij.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Geen van de partijen hebben een inspraakreactie ingediend.

8.2 Zienswijzen

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

Na de vooroverlegfase is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tijdens deze periode vanaf 23-08-2013, zijn geen zienswijzen ingediend, hierdoor zal het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.