

**TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN
'Oud-Alblas, Westeinde 20'**



NL.IMRO.1927.WPwesteinde20ABS-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 15-12-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	6
2.2.2 Huidig gebruik	6
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	6
2.2.4 Waterstructuur	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro	7
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Provinciale structuurvisie	8
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	9
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	9
3.3 Regionaal Beleid	10
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030 ‘Open voor elkaar’	10
3.3.2 Regionale woonvisie	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom	11
3.4.2 Bestemmingsplan ‘Dorpskernen’	11
3.5 Conclusie	12
4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Plan	13
4.2 Ontsluiting en Parkeren	14
4.3 Waterhuishouding	14
4.4 Motivering medewerking	14
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	15
5.1 Geluidhinder	15
5.2 Bedrijven en milieuzonering	16
5.3 Bodem	19
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
5.5 Watertoets	22
5.6 Flora en fauna	26
5.7 Luchtkwaliteit	28

5.8 Externe veiligheid	29
6 JURIDISCHE PLANOPZET	32
6.1 Inleiding	32
6.2 Systematiek van de regels	32
6.3 Bestemmingen	32
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7.1 Exploitatie	33
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	33
8.1 Vooroverleg	33
8.2 Zienswijzen	33

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies Waalwijk	BM/2167-2015	Juli 2015
2	Ecologische Quicksan Flora en Fauna	Bureau Waardenburg	15-447/ 15.04068 /IngHR	24-06-2015
3	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20150527-9-10995	27-05-2015
4	Advies Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	201513292/331328	16-09-2015
5	Reactie Provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid- Holland	-	20-08-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren was het perceel Westeinde 20 te Oud-Alblas in gebruik ten behoeve van een installatiebedrijf. Momenteel is de bedrijvigheid beëindigd en hebben de bedrijfsgebouwen hun functie verloren. De eigenaar van het perceel Westeinde 20 te Oud-Alblas, familie Voordijk is voornemens zich te vestigen in de 'karakteristieke' bedrijfswoning met achterhuis (bedrijfsgedeelte). De overige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en in ruil daarvoor wil de eigenaar de mogelijkheid hebben om 70 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en/of overkappingen te realiseren bij de 'karakteristieke' woonboerderij.

Het perceel Westeinde 20 te Oud-Alblas heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Het beoogde gebruik van de woning als burgerwoning is strijdig met het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Voor de omzetting van de 'karakteristieke' bedrijfswoning naar burgerwoning dient de bestemming op het perceel te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Het bestemmingsplan 'Dorpskernen' biedt middels de wijzigingsbevoegdheid 'Wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren' (artikel 4.5.1), de mogelijkheid om binnenplans de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming wanneer er sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging, het plan geen belemmeringen vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, het plan past binnen de woon- en leefomgeving en het voldoet aan de eisen van de Wet Geluidshinder en het bestemmingsplan 'Dorpskernen' voor de bestemming 'Wonen'.

Op 17 februari 2015 heeft, in opdracht van familie Voordijk, Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard om medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan. In de schriftelijke beantwoording (d.d. 9 april 2015, zaaknummer 249710) geeft de gemeente Molenwaard aan medewerking te willen verlenen aan het plan door middel van een wijzigingsprocedure. Voor het doorlopen van deze wijzigingsprocedure is Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. benaderd een wijzigingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Oud-Alblas. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oud-Alblas, Sectie E, nummer 229.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg Westeinde met aan de overzijde de Alblas. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een erfafscheiding met het naastgelegen agrarische bedrijf op het perceel Westeinde 21. Ten zuiden en oosten grenst het plangebied aan het agrarisch grasland/het agrarische polderlandschap (aan de zuidzijde met een watergang ertussen).



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 2: Uitsnede kadastrale tekening

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie – 2.

Met de bouw- en functieaanduiding:

- Bouwaanduiding karakteristiek;
- Functieaanduiding bedrijfswoning.

En de maatvoering:

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 45;
- Maximum goothoogte (m): 6.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan 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.

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. Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Oud-Alblas.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

De plaats 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.

Het plangebied is gelegen in de gemengde lintbebouwing langs de Alblas (aan de binnenzijde van de dijk) ten westen van de kern van Oud-Alblas. 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 Huidig gebruik

Het perceel Westeinde 20 was in verre verleden in gebruik als agrarisch bedrijf, getuigen de bestaande karakteristieke woonboerderij met achterhuis.

Na de agrarische bedrijfsbeëindiging is het perceel gebruikt als vestigingslocatie van een installatiebedrijf. Momenteel is het installatiebedrijf beëindigd, waardoor de bedrijfsgebouwen hun functie hebben verloren.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

Het perceel Westeinde 20 wordt ontsloten via de traditionele perceelsontsluiting op de Westeinde. Via de Westeinde kan men via de Veerweg en de provinciale weg N214 de rijksweg A15 bereiken.

2.2.4 Waterstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De wateraspecten met betrekking tot het onderhavige plan worden behandeld in hoofdstuk 5.5 Watertoets.

3 BELEIDSKADER

3.1 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 onderhavige plan gaat uit van een bestemmingswijziging en daarmee functiewijziging van de bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing. De karakteristieke woonboerderij met achterhuis is niet aangemerkt als rijksmonument. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro 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.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit 3 treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Het onderhavige plan betreft de bestemmingswijziging en daarmee de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing. Hiermee is sprake van een gelijkblijvende situatie in het aantal wooneenheden en een afname van de bebouwing in het gebied, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- 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.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Het onderhavige plan gaat uit van een bestemmingswijziging en daarmee de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing.

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing, ter grootte van 290 m², heeft de eigenaar de mogelijkheid een aan- of uitbouw, bijgebouw en/of overkapping met een maximum oppervlakte van 70 m² te realiseren naast de te handhaven karakteristieke woonboerderij. Hierdoor is sprake van een forse afname van de bebouwing in het landelijk gebied, behoud van de karakteristieke lintbebouwing en een verbetering van de belevingswaarde van het open agrarische landschap. Bovendien wordt door de functiewijziging leegstand en verpaupering van de bedrijfswoning, de karakteristieke woonboerderij, en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving voorkomen.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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 Ruimte 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 Ruimte 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.

Het onderhavige plan betreft een nieuwe invulling van een voormalige bedrijfslocatie (installatiebedrijf) ten westen van de kern van Oud-Alblas. Door de bedrijfsbeëindiging hebben de bedrijfsgebouwen, inclusief de karakteristieke woonboerderij, hun (bedrijfs)functie verloren. De bestemmingswijziging van het perceel Westeinde 20 te Oud-Alblas van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is passend in de directe omgeving van het plangebied (gemengd bebouwingslint). Het onderhavige plan zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, behoud/versterking van het karakteristieke bebouwingslint en open agrarische landschap, en is daarmee passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor Oud-Alblas liggend in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Om woningbouw in de regio te beperken is ervoor gekozen om nieuwe woningen regionaal af te stemmen. In het onderhavige plan is sprake van een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning. Hierdoor is geen sprake van het toevoegen van een wooneenheid en is regionale afstemming niet van toepassing.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio 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 kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Oud-Alblas aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. 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.

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging en daarmee een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing. Hierdoor is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt daarnaast voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast door leegstand en verpaupering van de bestaande bedrijfsgebouwen. Het onderhavige plan is daarmee overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie 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 in de regionale visie aangeduid als woondorp (voorzieningen vindt Oud-Alblas op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp), waarvan de kwaliteit behouden dient te worden door middel van investeringen in particuliere woningen en de openbare ruimte. In de regionale woonvisie is vastgesteld dat het realiseren van 5 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Oud-Alblas niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad (in de planperiode 2010-2020) zijn vrijgesteld.

In het onderhavige plan is sprake van een functiewijziging van bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning. Hierdoor is geen sprake van het toevoegen van een wooneenheid en is regionale afstemming niet van toepassing.

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. 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.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de gemengde lintbebouwing. De bestemmingswijziging en daarmee de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing is passend in de dynamiek van het gemengde dorpslint. Door de functiewijziging wordt de 'karakteristieke' woonboerderij wederom bewoond, beheerd en is instandhouding verzekerd. Het onderhavige plan sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie Graafstroom.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

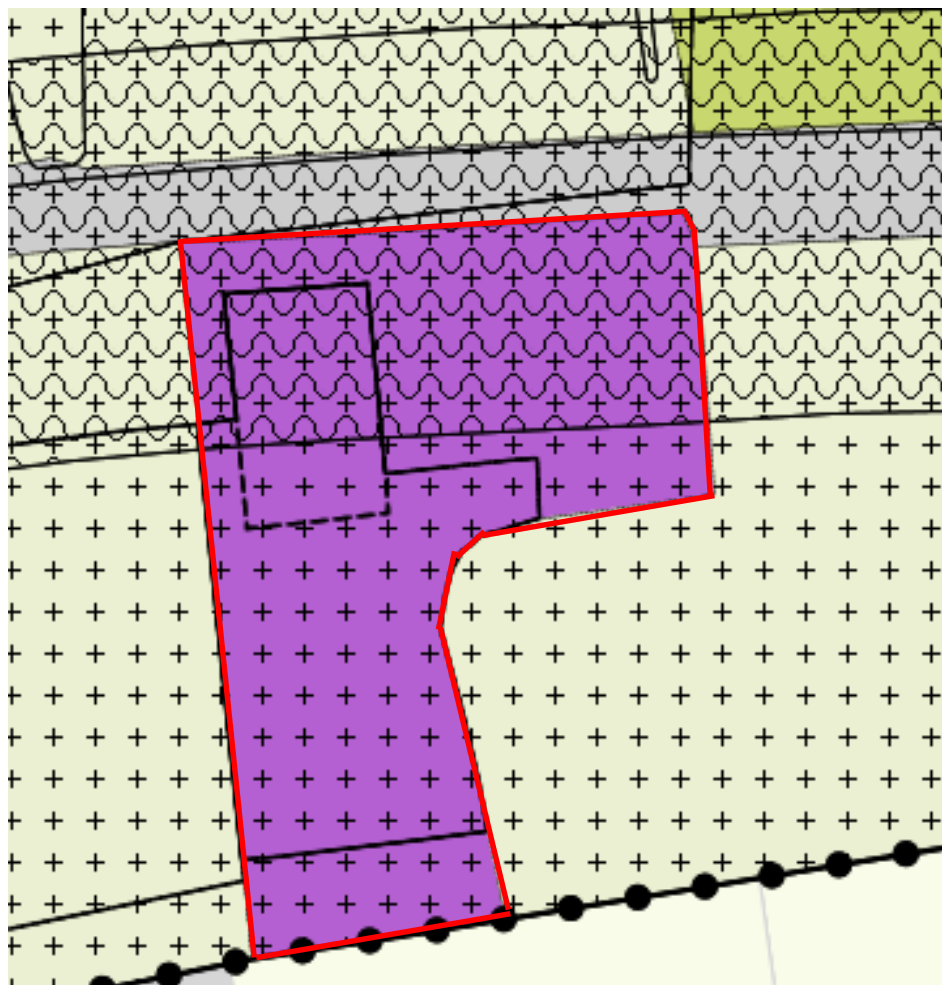
- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie – 2.

Met de bouw- en functieaanduiding:

- Bouwaanduiding karakteristiek;
- Functieaanduiding bedrijfswoning.

En de maatvoering:

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 45;
- Maximum goothoogte (m): 6.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen', omdat het bewonen van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan in relatie tot het actief bedrijf en het bewonen van achterhuis (bedrijfs gedeelte) is sowieso niet toegestaan. Op de locatie Westeinde 20 te Oud-Alblas is reeds het installatie-bedrijf beëindigd. Om de bestaande bedrijfswoning en het achterhuis (bedrijfs gedeelte) te bewonen dient de bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming, waarmee de functie van de bedrijfswoning en het achterhuis wordt gewijzigd naar burgerwoning. In ruil voor de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing, ter grootte van 290 m², heeft de eigenaar de mogelijkheid, conform het bestemmingsplan 'Dorpskernen' voor de bestemming 'Wonen', een aan- of uitbouw, bijgebouw en/of overkapping met een maximum oppervlakte van 70 m² te realiseren naast de te handhaven karakteristieke woonboerderij.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

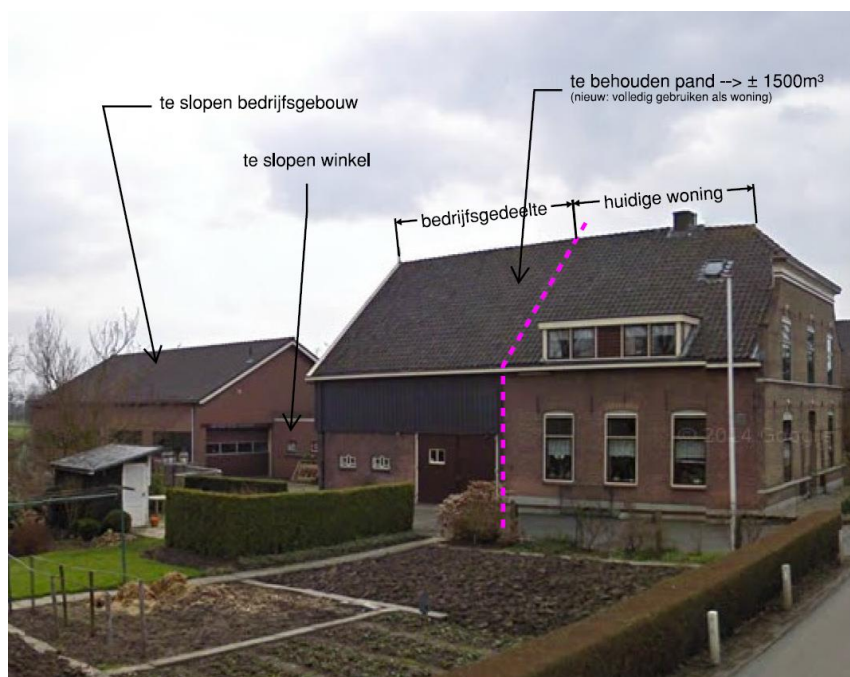
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'.
- De sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, het behoud/versterking van het karakteristieke bebouwingslint en open agrarische landschap.
- Door de bestemmingswijziging en daarmee functiewijziging van de bedrijfswoning en achterhuis (bedrijfs gedeelte) naar burgerwoning wordt leegstand en verpaupering van de karakteristieke woonboerderij en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

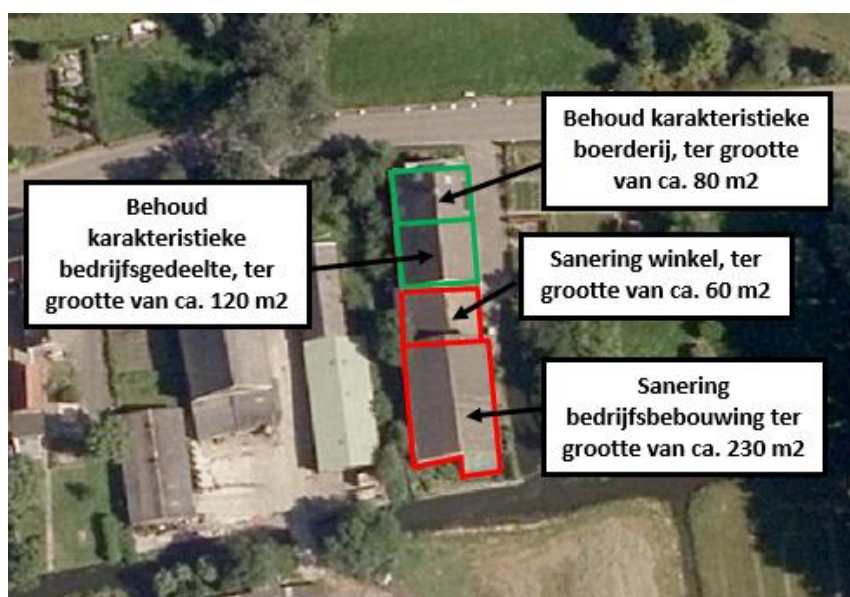
4.1 Plan

De eigenaar van het perceel Westeinde 20 te Oud-Alblas, de familie Voordijk, is voornemens zich te vestigen in de 'karakteristieke' woonboerderij met achterhuis (bedrijfsgebouwe). Het 'karakteristieke' pand blijft aan de buitenzijde ongewijzigd. Door het toevoegen van het achterhuis (bedrijfsgebouwe) aan de huidige woning krijgt de burgerwoning een oppervlakte van 200 m².

De overige bedrijfsbebouwing, ter grootte van 290 m², zal worden gesloopt (afbeelding 4) en in ruil daarvoor wil de eigenaar de mogelijkheid hebben om, conform de regelgeving van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' voor de bestemming 'Wonen', 70 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en/of overkappingen te realiseren bij de 'karakteristieke' woonboerderij. Voor het bijgebouw, aan- en uitbouwen en/of overkappingen wordt qua bouwstijl aangesloten bij de karakteristieke woonboerderij.



Afbeelding 4: Impressie nieuwe situatie



Afbeelding 5: Luchtfoto met te slopen/behouden bebouwing

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het perceel Westeinde 20 wordt ontsloten via de traditionele perceelontsluiting op de Westeinde. Via de Westeinde kan men via de Veerweg en de provinciale weg N214 de rijksweg A15 bereiken. De positionering van de traditionele perceelontsluiting (inrit) blijft ongewijzigd.

Het onderhavige plan gaat uit van een bestemmingswijziging en daarmee een functiewijziging van een bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning. Hierdoor is geen sprake van een verhoging van de parkeernorm. De CROW-publicatie 317 stelt voor het woontype 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied, een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. De parkeernorm van 2 parkeer- plaatsen wordt volledig opgelost op eigen terrein. Op het perceel Westeinde 20 te Oud-Alblas is voldoende ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen.

4.3 Waterhuishouding

Het onderhavige plangebied is gelegen ten westen van de kern Oud-Alblas aan de Alblas. In de omgeving van het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwater-zuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De Westeinde is een regionale waterkering. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.4 Motivering medewerking

- Door de bestemmingswijziging wordt de 'karakteristieke' woonboerderij wederom bewoond, beheerd en is instandhouding verzekerd. De bestaande maatvoering van het 'karakteristieke' pand blijft ongewijzigd;
- Voor het bijgebouw, aan- en uitbouwen en/of overkappingen wordt qua bouwstijl aangesloten bij de karakteristieke woonboerderij;

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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Westeinde (60 km/h);
- De Veerweg (60 km/h).

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging en daarmee een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing. De karakteristieke woonboerderij is volgens de Wgh een geluidsgevoelig object. De positionering van de woonboerderij ten opzichte van de omliggende geluidsbronnen blijft ongewijzigd, waardoor vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een gelijkblijvende situatie en is het uitvoeren van een uitgebreid akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï daardoor niet vereist dan wel noodzakelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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 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

Het onderhavige plan gaat uitsluitend uit van een bestemmingswijziging en daarmee een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de overige bedrijfsbebouwing. Er is hierdoor geen sprake van toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functie.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel gekeken te worden naar de mogelijk bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en instellingen op de nieuwe burgerwoning. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gemengde bebouwingslint ten westen van de dorpskern Oud-Alblas en valt daarmee in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als winkels en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven/instellingen

Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Ambachtsstraat 8b	Autoservice-bedrijf	30 (Geluid)	10	205 meter
Ambachtsstraat 1c	Verhuurbedrijf Pompen	50 (Geluid)	30	235 meter
Westeinde 46	Verhuurbedrijf kranen en grondverzet-machines	50 (Geluid)	30	200 meter
Westeinde 31	Timmer- en klusbedrijf	30 (Geluid)	10	105 meter
Westeinde 21	Agrarisch melkveebedrijf	100	50	21 meter

Uit tabel 1 blijkt dat de afstand tussen burgerwoning en het naastgelegen agrarisch bedrijf Westeinde 21 niet voldoet aan de gecorrigeerde richtafstand van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) voor een agrarisch melkveebedrijf in een gemengd gebied. Voor agrarische melkveebedrijven wordt vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden VNG) een grootste gecorrigeerde richtafstand gehanteerd voor geur van 50 meter. De werkelijke afstand tot de schuur waar de koeien worden gehouden bedraagt circa 21 meter.

De gemeente Molenwaard heeft middels haar geurverordening deze richtafstand aangepast naar 25 meter. Hierdoor is in het kader van bedrijf- en milieuhinder nog altijd sprake van een te korte afstand tussen de burgerwoning en het naastgelegen agrarisch bedrijf (21 meter).

Een nader onderzoek naar het aspect bedrijf- en milieuhinder is echter niet noodzakelijk:

1. In het onderhavige plan is sprake van een gelijkblijvende situatie. In het kader van bedrijf- en milieuhinder zijn zowel bedrijfs- als burgerwoningen hindergevoelige functies. De afstand van de woning tot de koeienschuur blijft ongewijzigd. Hierdoor kan beroep worden gedaan op het bestaand recht. De huidige afstand tussen de bedrijfswoning en het naastgelegen agrarisch bedrijf is gerechtvaardigd. De nieuwe woning komt overeen met de toegestane bedrijfswoning, zodat geen verslechtering optreedt ten opzichte van het agrarisch bedrijf.
2. Op het perceel Westeinde 21 is geen sprake van een volledig agrarisch bedrijf. De bewoner van de boerderij Westeinde 21 is al op hoge leeftijd (82 jaar) en houdt hobbymatig koeien (15 stuks). Gezien de leeftijd zal de agrarische bedrijvigheid in de nabije toekomst worden beëindigd. Bovendien bedraagt de afstand tussen de koeienschuur en de naastgelegen burgerwoning Westeinde 24 minder dan 21 meter (15 meter), waarmee wordt aangetoond dat het niet gaat om een volledig agrarisch bedrijf op het perceel Westeinde 21.



Afbeelding 6: Naastgelegen agrarisch bedrijf

Op afbeelding 6 is te zien dat een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gebruikt als caravanstalling. Voor een caravanstalling stelt het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) een richtafstand van 30 meter voor geluid. Door de ligging in een gemengd gebied kan deze richtafstand worden gecorrigeerd naar 10 meter. De afstand tussen de burgerwoning en deze caravanstalling bedraagt circa 10 meter.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon-, werk en leefklimaat. Het onderhavige wijzigingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

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. 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.

Het onderhavige plan gaat uit van de bestemmingswijziging en daarmee functiewijziging van bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de overige bedrijfsbebouwing. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadvies Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *‘De bovengrond op het terrein is geroerd en bevat bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bodemlaag is licht verontreinigd met lood, zink, kwik, koper, cadmium, PAK en minerale olie. Deze lichte verhogingen komen op dergelijke langdurig in gebruik zijnde percelen nagenoeg standaard voor. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de bestemming wonen;*
- *In de kleiige ondergrond zijn lood, kwik en PAK in gehalten boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Uit eigen ervaring blijkt dat barium meestal licht verhoogd is en in enkele gevallen, zoals hier nu komen ook matig verhoogde gehalten voor. Zonder uitzondering leveren herbemonsteringen echter altijd lagere bariumgehalten op, waaruit inmiddels de conclusie getrokken kan worden dat na plaatsing van een peilbus het evenwicht voor barium tussen de grond- en waterfase in sommige situaties kennelijk langer duurt. Gezien de geringe overschrijding van de tussenwaarde (360 om 340 µg/l) wordt een herbemonstering niet nodig geacht.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen en derhalve evenmin voor de renovatie van de woonboerderij. NB: Bij eventuele afvoer van overtollige licht verontreinigde bovengrond naar elders (bijvoorbeeld in geval van grondverbetering) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.’

Conclusie

Het onderhavige plan 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 herziende 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, waaronder de gemeente Molenwaard 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.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Paars)
- Het plangebied heeft een middelmatige archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).



Afbeelding 7: Uitsnede verwachtings- en beleidsadvieskaart Graafstroom

Het onderhavige plan gaat uit van de bestemmingswijziging en daarmee de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met achterhuis naar een burgerwoning en de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing, ter grootte van 290 m². Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing, waardoor vanuit archeologisch oogpunt geen sprake is van bodemversturende activiteiten en het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk dan wel vereist is. Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft archeologie. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' overgenomen.

5.5 Watertoets

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

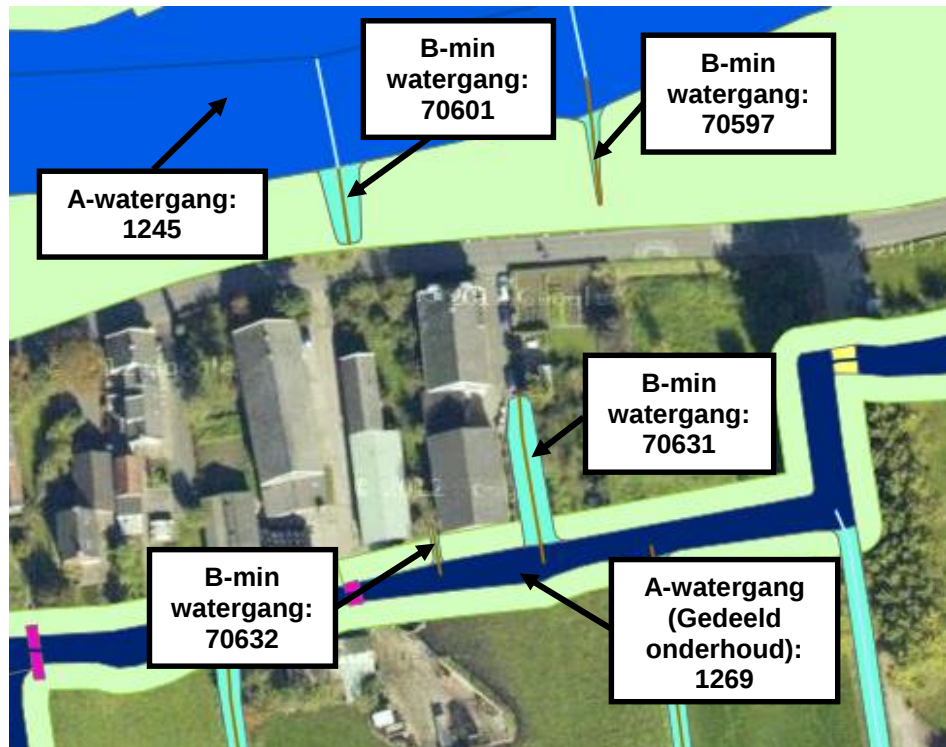
Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- 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. Gezien deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

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. Aan de noordzijde van het plangebied liggen de A-watergang 1245 (de Alblas) en de B-min watergangen 70601 en 70597. Aan de oost- en zuidzijde van plangebied liggen de B-min watergangen 70631 en 70632, welke uitmonden in de A-watergang (gedeeld onderhoud) 1269. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone (een obstakelvrije onderhoudstrook) van 5 meter.



Afbeelding 8: Uitsnede Legger Wateren

De digitale watertoets

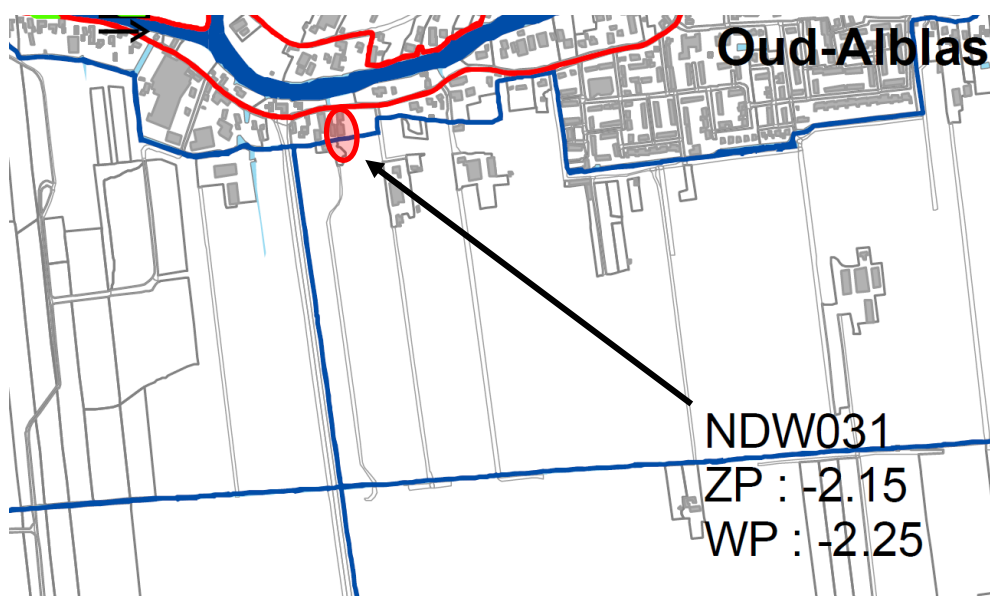
Voor het onderhavige plan is op 27 mei 2015 de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150527-9-10995). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW031. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,15 m NAP en een winterpeil van -2,25 m NAP.

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

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500 m². 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.



Afbeelding 9: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasserwaard

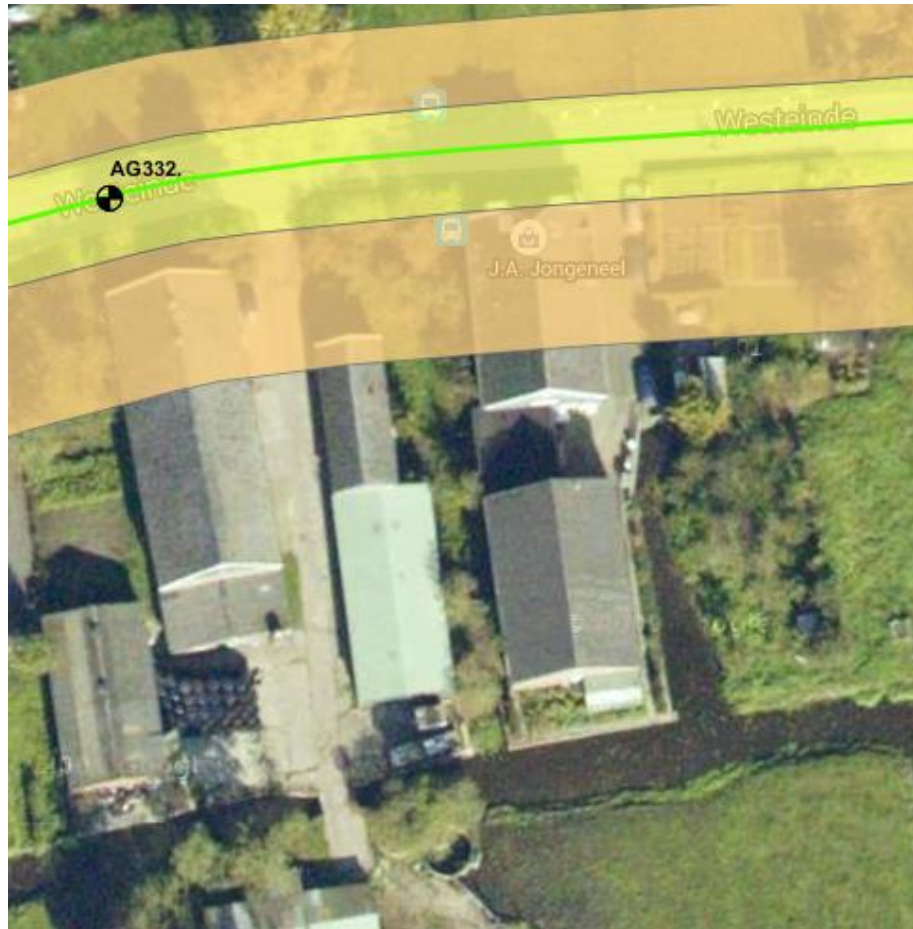
In het onderhavige plan wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning met bedrijfsgedeelte gewijzigd naar een woonbestemming en wordt de achterliggende bedrijfsbebouwing, ter grootte van 290 m², gesloopt. Hierdoor is sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor een watercompensatieplicht niet aan de orde is.

Riolering

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 uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. 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. Schoon dak- en terreinwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de Alblas en omliggend oppervlaktewater. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering, de Westeinde. De huidige bedrijfswoning met achterhuis (bedrijfsgedeelte) valt binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. De te slopen bedrijfsbebouwing op het perceel Westeinde 20 valt buiten de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is. Voor de bouw van een bijgebouw in het zijerf dient wel een watervergunning te worden aangevraagd.



Afbeelding 10: Uitsnede legger Dijken

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor een de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 1' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Dorpskernen' en derhalve voor de zowel de kern- als de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Ontsluiting

Het perceel Westeinde 20 wordt ontsloten via de traditionele perceelontsluiting op de Westeinde. De Westeinde is in beheer van het Waterschap Rivierenland. Via de Westeinde kan men via de Veerweg en de provinciale weg N214 de rijksweg A15 bereiken. De positionering van de traditionele perceelontsluiting (inrit) blijft ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

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 dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe zijn 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 ruimtelijke plannen 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.*

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) 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. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Plangebied

Onderdeel van het onderhavige plan is de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing op het perceel Westeinde 20. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van Flora en Fauna bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de sloopwerkzaamheden op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is er aan Bureau Waardenburg gevraagd een ecologische quickscan uit te voeren. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Het plangebied bestaat uit een schuur en aanbouw. Groen is in het plangebied niet of nauwelijks aanwezig. De soortgroepen ongewervelden, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren zijn in deze notitie buiten beschouwing gelaten, aangezien geschikt leefgebied niet aanwezig is.

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten (muur)planten aangetroffen. Op grond van het veldbezoek is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor strikt(er) beschermde soorten planten.

Amfibieën

In de directe omgeving is het voorkomen van de rugstreeppad bekend (waarneming.nl). De soort overwintert vaak in oude schuren of boerderijen. In het plangebied zijn echter geen geschikte overwinteringsplekken aanwezig. De schuur is in goede staat en is rondom netjes dicht, waardoor potentiële ingangen naar verblijfplaatsen ontbreken. Het is veel aannemelijker dat rugstreeppadden overwinteren in de oudere boerderijen en schuren in de omgeving. Het voorkomen van overige strikt(er) beschermde amfibieënsoorten kan op grond van terreinkenmerken worden uitgesloten.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige gebouwen gecontroleerd op potenties voor vleermuizen. In het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Beide gebouwen zijn netjes afgewerkt met kit en cement. De schuur heeft geen spouw. Potentiële invliegopeningen zijn niet aangetroffen. Het voorkomen van geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan op grond van het veldbezoek worden uitgesloten.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. De potenties voor soorten als huismus, kerkuil, steenuil en gierzwaluw zijn gering of niet aanwezig. De eigenaar van de gebouwen heeft daarnaast nog nooit uilen of huismussen in de schuur aangetroffen of onder de dakrand gezien.

In het plangebied zijn wel broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. In de dakgoot broedt volgens de eigenaar een witte kwikstaart.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project**Broedvogels**

Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt verstoring van broedvogels voorkomen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.'

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt wat betreft Flora en Fauna. Wel dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd om verstoring van broedvogels te voorkomen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

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

- Een roetconcentratie tussen 1,0 - 1,2 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 25 - 30 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 22 - 23 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 15 - 15,5 µg pm2,5/m³;

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

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 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.

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende 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.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

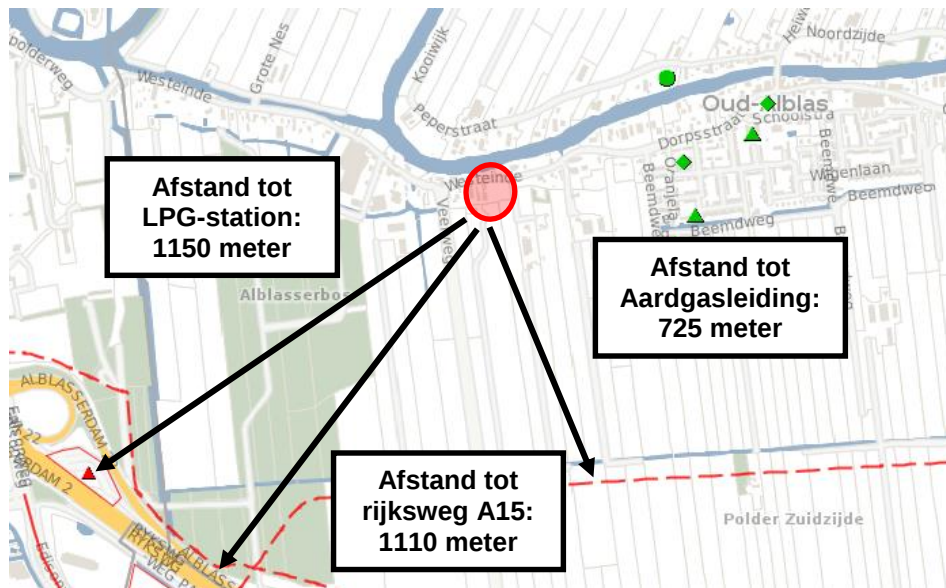
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. 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.

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} /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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland (afbeelding 11) bevindt in de directe omgeving van het plangebied een LPG-station. Het LPG-tankstation is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het LPG-station heeft een vergunde jaardoorzet van 999 m³ (Rapportbeschrijving: 10061 – Shell Wensveen Benzinestation). Het LPG- station kan worden verdeeld in drie onderdelen met elk een afzonderlijke (plaatsgebonden) risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar contour): Het vulpunt LPG (45 meter), het LPG-reservoir (25 meter) en de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter). Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de grootste PR 10^{-6} per jaar contour (45 meter van het vulpunt) van het LPG-tankstation. De afstand tot het vulpunt van het LPG-station bedraagt 1150 meter.



Afbeelding 11: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

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 de directe omgeving van het plangebied loopt een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie (NEN 3650-leiding). De aardgasleiding ligt 725 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{-max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{-max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich de rijksweg A15 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De rijksweg A15 is gelegen op 1110 meter van het plangebied en valt daarmee ruimschoots buiten de groepsrisico-contour (200 meter), de veiligheidszone voor het deel van de A15 ter hoogte van het plangebied (68 meter) en het PAG (30 meter). Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden bepaald en verantwoord.

Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

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.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van het plangebied geen noemenswaardige hoofdkabels en hoofdleidingen aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Westeinde 20' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Westeinde 20' 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 wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Westeinde 20' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' van de gemeente Molenwaard. Middels het onderhavige wijzigingsplan wordt de bedrijfsbestemming met daarop het bouwvlak gewijzigd in een woonbestemming. De bedrijfsbestemming zonder bouwvlak krijgt een tuinbestemming. Voor de bestemmingsregels van de nieuwe tuin- en woonbestemming in aansluiting gezocht bij de bestemmingsregels voor 'Wonen' en 'Tuin' van het moederplan 'Dorpskernen'.

De regels van het wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Westeinde 20' 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

Wonen

De bestaande bedrijfsbestemming met een bouwvlak wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Binnen de woonbestemming met een bouwvlak is het naast de bestaande boerderij tevens mogelijk 70 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en/of overkappingen te realiseren.

Tuin

De bestaande bedrijfsbestemming zonder bouwvlak wordt gewijzigd naar een tuinbestemming om toekomstige verstening van het landelijk gebied te beperken.

Waarde – Archeologie - 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Het noordelijke deel van plangebied ligt in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Ter bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

Bouwaanduiding:

- Karakteristiek.

Maatvoering:

- Maximum goothoogte (m): 6.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

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

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 Molenwaard bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

- Het Waterschap Rivierenland heeft 16 september 2015 in een schriftelijke reactie (kenmerk 201513292/331328) aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.
- De provincie Zuid-Holland heeft 20 augustus 2015 per mail aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Beide reacties zijn toegevoegd in de bijlage.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het onderhavige plan.