



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

Oud-Alblas, Dorpsstraat 18



Toelichting bestemmingsplan

Oud-Alblas, Dorpsstraat 18

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPdorpsstraat18ABS-VG01

Datum

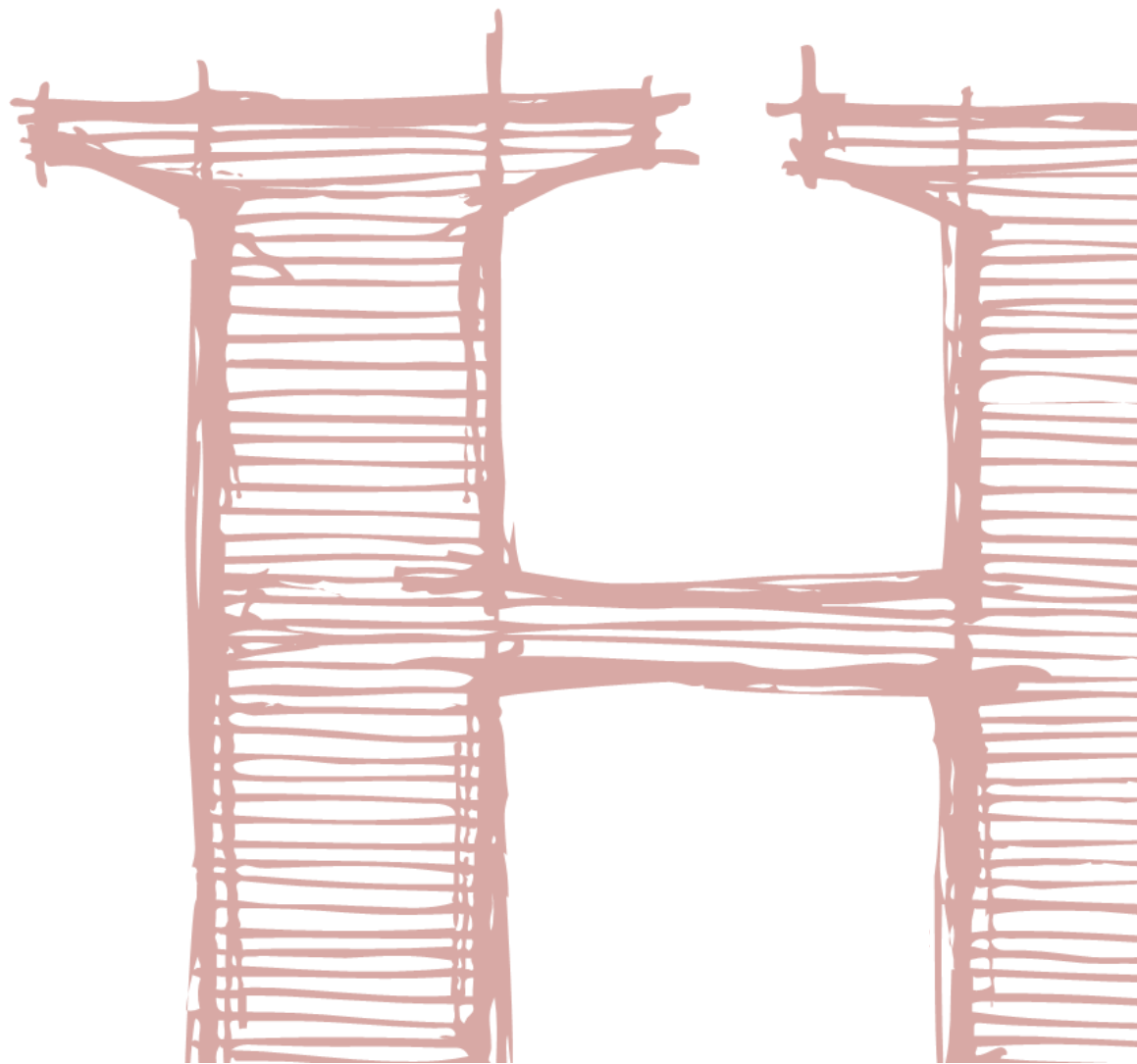
24 september 2024

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0



1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Kader.....	6
1.4 Maatschappelijk resultaat	8
1.5 Maatschappelijk draagvlak	8
1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.7 Communicatie	9
1.8 Realisatie	9
1.9 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving.....	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Verantwoording beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Regionaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	28
4. Verantwoording sectorale aspecten	30
4.1 Milieueffectrapportage.....	30
4.2 Watertoets	31
4.3 Geluid.....	38
4.4 Luchtkwaliteit	40
4.5 Bedrijven en milieuhinder	41
4.6 Externe veiligheid	44
4.7 Kabels en leidingen.....	46
4.8 Ecologie.....	48
4.9 Bodem	50
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	52
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	56
5. Juridische planbeschrijving.....	58
5.1 Inleiding	58
5.2 Systematiek van de regels.....	58
5.3 Bestemmingen.....	58
5.4 Aanduidingen	59

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1921	30-06-2023
2	Quicksan Wet natuurbescherming	Bureau Natuurzorg	BN_TOA_QS_2023_062	02-08-2023
3	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	23078	06-10-2023
4	Verkennd bodemonderzoek	ADKEON	2023112	15-05-2023
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 6172	07-12-2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Dorpsstraat 18 te Oud-Alblas betreft een bedrijfsperceel. De bedrijfswerkzaamheden zijn echter reeds gestaakt, waardoor het perceel op dit moment alleen gebruikt wordt voor woondoeleinden. De initiatiefnemer wil daarom de huidige bedrijfsbestemming wijzigen naar een woonbestemming, om zo de bedrijfswoning functioneel te wijzigen naar een burgerwoning.

Het plan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan ‘Dorpskernen’, alsmede de herziening daarvan. Het plangebied heeft hierin onder andere de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming is een burgerwoning niet toegestaan. Het plan is met een principeverzoek voorgelegd bij de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft in principe besloten te willen meewerken aan het plan door het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging. Dit plan voorziet hierin.

Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om het perceel op te knappen door alle bebouwing te saneren en een nieuwe burgerwoning met bijbehorende bouwwerken te realiseren. Omdat dit afwijkt van het principebesluit om uitsluitend de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, is dit voornemen voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat dit initiatief voorstelbaar is, mits op voorhand het ontwerp wordt afgestemd met de gemeente. De situatietekening en het principeontwerp zijn voorgelegd aan de gemeente, waarna de gemeente heeft ingestemd met het plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het bedrijfsperceel Dorpsstraat 18 te Oud-Alblas. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummer 650. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het riviertje De Alblas aan de noordzijde en de openbare weg Dorpsstraat aan de zuidzijde van het plangebied. Het woonperceel Dorpsstraat 16 zorgt voor de oostelijke begrenzing. De westelijke begrenzing van het plangebied betreft het woonperceel Dorpsstraat 21.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

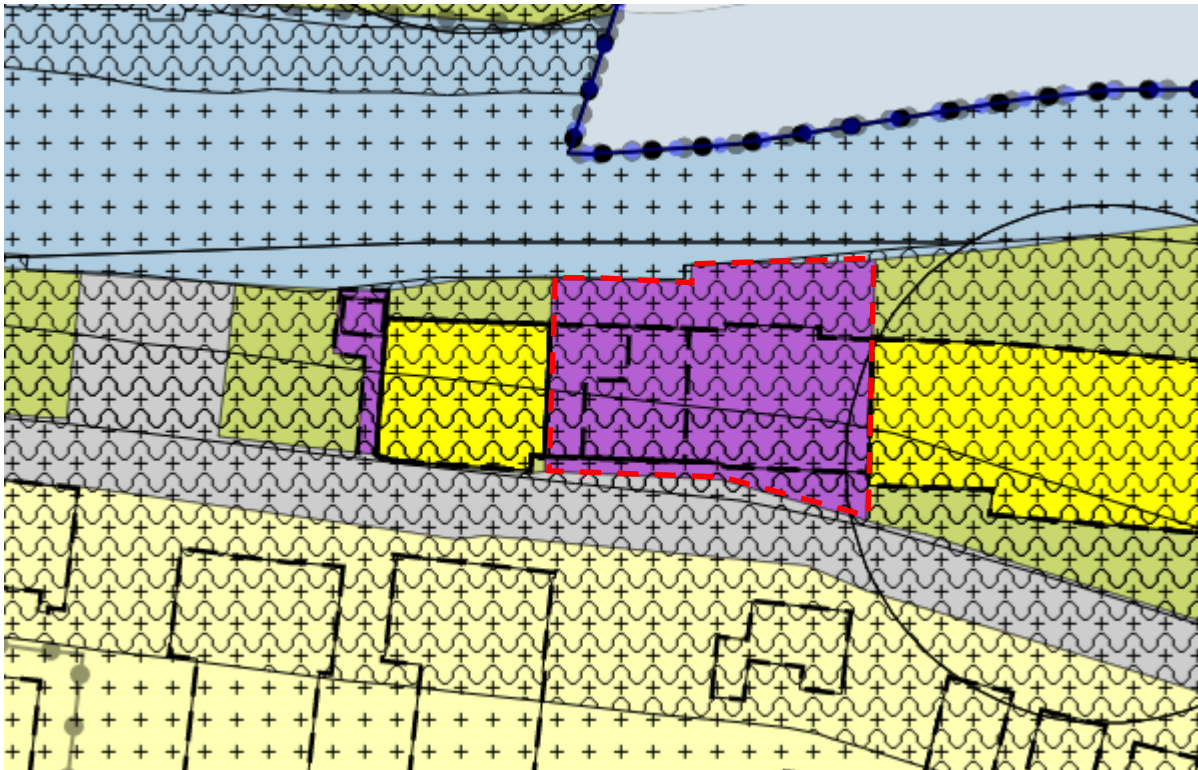
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waterstaat - Waterbergingsgebied;
- Waterstaat - Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bebouwingspercentage: 40%;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum goothoogte: 4 m.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart 'Dorpskernen'

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan zijn geen burgerwoningen toegestaan. Middels voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt het plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 13 februari 2012 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld. Als gevolg hiervan zijn er onder andere extra regels toegevoegd aan de regels. Voor de bestemming 'Bedrijf' betekent dit dat de maximale toegestane inhoud van bedrijfswoningen, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen is verhoogd van 650 m³ naar 750 m³ en is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om de inhoud van de bedrijfswoning te kunnen vergroten naar 1.000 m³.

Daarnaast zijn als gevolg van de herziening de regels voor de archeologische dubbelbestemmingen gewijzigd.

Parapluherziening Parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling,

zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

1.4 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt het mogelijk gemaakt om de woning elders op het perceel te realiseren.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium, vlak nadat de initiatiefnemers het perceel hebben gekocht, de omwonenden met een brief geïnformeerd over het plan om de bebouwing op het perceel te slopen en een nieuwe woning te bouwen. De initiatiefnemer heeft in de brief aangegeven dat als omwonenden vragen hebben, zij contact op kunnen nemen. De initiatiefnemer heeft hierop geen schriftelijke reacties ontvangen, wel heeft hij drie mondelinge reacties ontvangen welke allen positief waren.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg zijn de stukken toegestuurd naar de overlegpartners, waaronder in ieder geval de Gasunie, Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Het waterschap heeft in een reactie aangegeven positief tegen het plan te staan, mits enkele tekstuele toevoegen in de toelichting worden opgenomen ten aanzien van waterberging en -compensatie, dat de nieuwbouw buiten het profiel van vrije ruimte van de regionale waterkering gerealiseerd moet worden, bij de aanvraag van de watervergunning een dwarsprofiel van het bouwplan aangeleverd moet worden en

bij de verwerking van hemelwater geen uitlogende materialen mogen worden gebruikt. Naar aanleiding hiervan zijn deze onderdelen toegevoegd in de toelichting. De Gasunie heeft aangegeven dat de leidingen in beheer van de Gasunie geen invloed heeft op het plan.

Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebblad 2023, 553785), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

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

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

1.7 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het digitale Gemeentebblad).

1.8 Realisatie

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

1.9 Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Oud-Alblas is omstreeks 1100 ontstaan als lintdorp langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen.

In Oud-Alblas heeft in het verleden een veemarkt gekend welke uitermate belangrijk was voor de streek de Alblasserwaard. De veemarkt werd gehouden op het kerkplein ten noorden van de kerk. De veemarkt kon echter niet concurreren tegen de steden Rotterdam en Gorinchem, waardoor de veemarkt ophield te bestaan.

Voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog kende Oud-Alblas een bloeiende middenstand. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. De lintdorpen in de Alblasserwaard, waaronder Oud-Alblas, leefden de inwoners met name van de akkerbouw en griendcultuur. Langs de veenstromen werden boerderijen gerealiseerd. Door de ontwatering van het gebied was sprake van bodemdaling. Op het moment dat de zeespiegel begon te stijgen zorgde dit voor wateroverlast. In 1277 werd de Alblasserwaard bedijkt, waarna het land verder daalde. Windmolens werden gebouwd om het water omhoog te pompen, omdat natuurlijke afwatering naar de riviertjes en de Lek niet meer mogelijk was.

De bevolking teelde voornamelijk wilgenhout, vlas en hennep. Tussen de vijftiende en eerste helft van de negentiende eeuw hadden de dorpen regelmatig te kampen met zware overstromingen. Midden van de negentiende verdween de vraag naar hennep als gevolg van de opkomst van de stroomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat, dat onderdeel uitmaakt van de historische lintbebouwing. De lintbebouwing langs de Graafstroom kenmerkt zich door een afwisseling van boerderijvolumes en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes en vervangende nieuwbouwwoningen. De woningen zijn voorzien van één of twee bouwlagen met een kap. De kap is vaak uitgevoerd in de vorm van een zadeldak, maar andere kapvormen komen ook voor. Bijgebouwen worden achter de voorgevel van de woning en qua uitstraling ondergeschikt aan de woningen gebouwd. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Op het perceel zijn een bedrijfswoning en een bedrijfsloods gebouwd. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming, maar het perceel en de gebouwen worden niet meer als zodanig gebruikt en worden op dit moment alleen gebruikt voor woondoeleinden. Het perceel is aan de Dorpsstraat ook nog – de nutsvoorziening ten westen van de Dorpsstraat 21 daargelaten – het enige perceel met een bedrijfsbestemming. Daardoor valt de huidige bedrijfsloods voor wat betreft het straatbeeld wat uit de toon vanwege de omvang en het materiaalgebruik.



Afbeelding 3: Zicht op het plangebied



Afbeelding 4: Het straatbeeld langs de Dorpsstraat

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Omzetting bedrijfsperceel naar woonperceel

Dorpsstraat 18 te Oud-Alblas betreft een bedrijfsperceel. De bedrijfswerkzaamheden zijn echter reeds gestaakt, waardoor het perceel op dit moment alleen gebruikt wordt voor woondoeleinden. Het perceel heeft echter nog een bedrijfsbestemming en daarmee betreft de woning een bedrijfswoning. De bedrijfswoning mag volgens de regels van het vigerend bestemmingsplan slechts bewoond worden als dit noodzakelijk is voor het bijbehorend bedrijf. Nu er geen bedrijfswerkzaamheden plaatsvinden, mag de woning strikt juridisch gezien niet meer bewoond worden en kan de woning ook niet aangeboden worden op de reguliere woningmarkt.

Om het werkelijke gebruik overeen te laten komen met de juridisch-planologische situatie, wordt de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Daarmee wordt de woning gewijzigd naar een burgerwoning, waardoor deze bewoond mag worden. Tevens kan de woning eventueel aangeboden worden op de reguliere woningmarkt. De bedrijfsloods wordt in dat geval omgezet in een bijbehorend bouwwerk bij de woning.

Nieuwe invulling van het perceel

De initiatiefnemer is voornemens om alle gebouwen op het perceel te slopen en een nieuwe burgerwoning met bijbehorend bouwwerk bouwen. De huidige bedrijfsloods is relatief fors qua omvang en ook qua materiaalgebruik past het gebouw niet helemaal binnen het straatbeeld. Door de gebouwen te slopen en een nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk te bouwen, ontstaat er de mogelijkheid om de bebouwing goed in te passen in het straatbeeld langs de Dorpsstraat. Daarmee wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt.



Afbeelding 5: Nieuwe situatietekening

Het plan maakt het overigens ook mogelijk om de woning elders op het perceel te bouwen, waardoor de woning aan de oostzijde van het perceel of het midden van het perceel gebouwd zou kunnen worden. Een andere positie van de woning op het perceel is namelijk stedenbouwkundig gezien passend, zolang het de rooilijn van de andere woningen enigszins volgt. In het plan is vastgelegd dat de woning aan de voorzijde van het woonperceel gebouwd moet worden en niet helemaal achter op het perceel kan worden gebouwd. Daarmee is geborgd dat de nieuwe woning op een stedenbouwkundig verantwoorde en passende locatie op het perceel wordt gebouwd.

Tijdelijke woonunit

De initiatiefnemer wil een tijdelijke woonunit plaatsen, zodat hij bij de sloop van de woning op zijn perceel kan blijven wonen. Zodra de nieuwe woning is gerealiseerd, zal de tijdelijke woonunit worden verwijderd en zal de initiatiefnemer gaan wonen in de nieuwe burgerwoning. De tijdelijke woonunit kan echter niet geregeld worden binnen de procedure van de bestemmingsplanherziening en wordt verder ook niet meer behandeld in deze toelichting. Voor de woonunit zal een aparte tijdelijke omgevingsvergunningprocedure doorlopen worden.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel wordt op dit moment ontsloten via één inrit aan de Dorpsstraat. In de nieuwe situatie zal dit niet anders zijn. Mogelijk wordt de positie van de ontsluiting gewijzigd worden.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW publicatie 38. In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde hiervan. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'. Qua gebiedstype is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype '(rest) bebouwde kom'.

Het plan voorziet in het realiseren van 1 woning. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1: Berekening parkeerbehoefte			
Categorie	Kencijfer	Aantal	Behoefte
Woningen, bewoners	2,0 per woning	1	2,0 parkeerplaatsen
Woningen, bezoekers	0,3 per woning	1	0,3 parkeerplaatsen
Totaal:			2,3 parkeerplaatsen

Uit de berekening blijkt dat de behoefte voorziet in 3 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen kunnen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.

De parkeerregels uit het 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' zijn in de regels van dit plan overgenomen in de planregels. In de fase van vergunningverlening moet worden getoetst aan deze parkeerregels. Zodoende is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in dit plan juridisch-planologisch geborgd.

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het plan is 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 van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *“De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).”*

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in het realiseren van een burgerwoning. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met het plan wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Daarnaast wordt het perceel opgewaardeerd door het slopen van de woning en de in het straatbeeld niet passende bedrijfsloods. Op de vrijgekomen locatie wordt een nieuwe burgerwoning

met bijbehorend bouwwerk gebouwd, die qua opzet, positie en uitstraling passend zullen zijn in het straatbeeld. Daarmee voorziet het plan in het beter benutten van ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

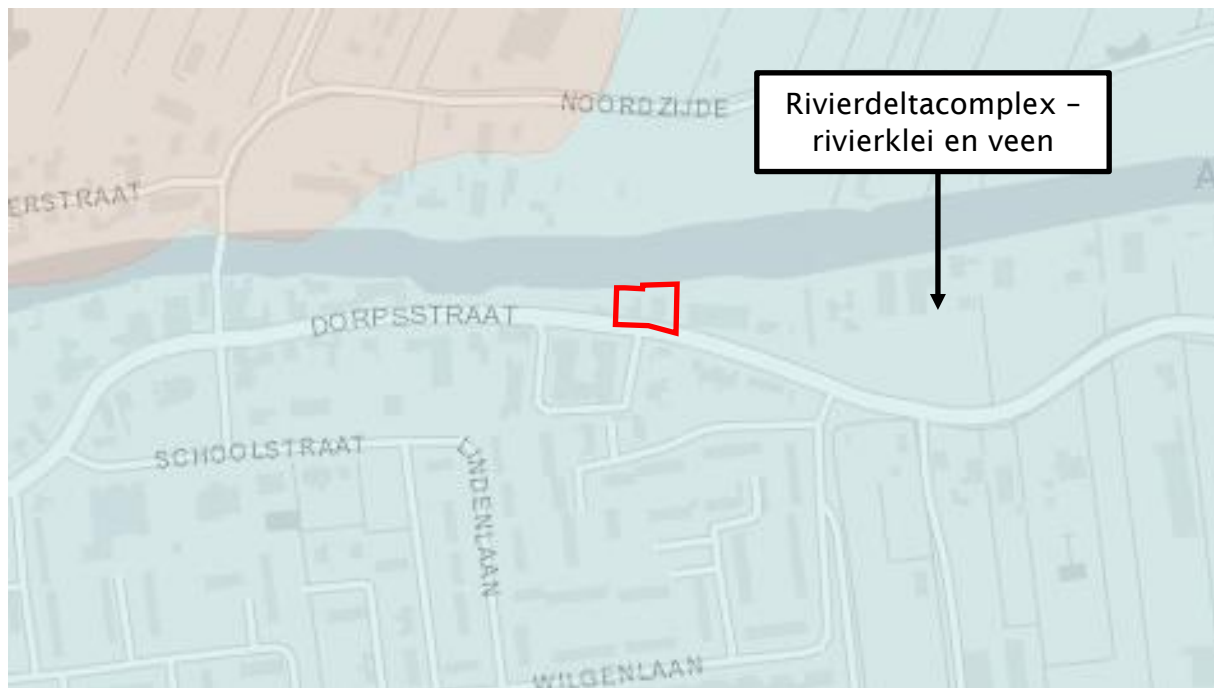
Het plan voorziet in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Door de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, wordt het regulier wonen toegestaan. Dit gebruik komt beter overeen met de functies die zijn toegestaan in de kern van Oud-Alblas. Daarnaast wordt met dit plan een eventuele nieuwvestiging van een nieuw bedrijf uitgesloten. Daarmee wordt een eventuele aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwvestiging van een nieuw bedrijf voorkomen. Tenslotte is op het perceel thans een bedrijfsloods aanwezig, die ook qua uitstraling (met name vanwege het volume en materiaalgebruik) is aan te merken als bedrijfsloods. Met het plan worden de gebouwen op het perceel gesloopt en worden daarvoor in de plaats een nieuwe burgerwoning met bijbehorend bouwwerk gebouwd. De nieuwe gebouwen worden qua opzet, omvang en uitstraling aangesloten bij het huidig straatbeeld. Al met al wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Met betrekking tot de kwaliteitskaart zijn voor het plangebied de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'rivierdeltacomplex - rivierklei en veen'.



Afbeelding 6: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de ondergrond

Rivierdeltacomplex - rivierklei en veen

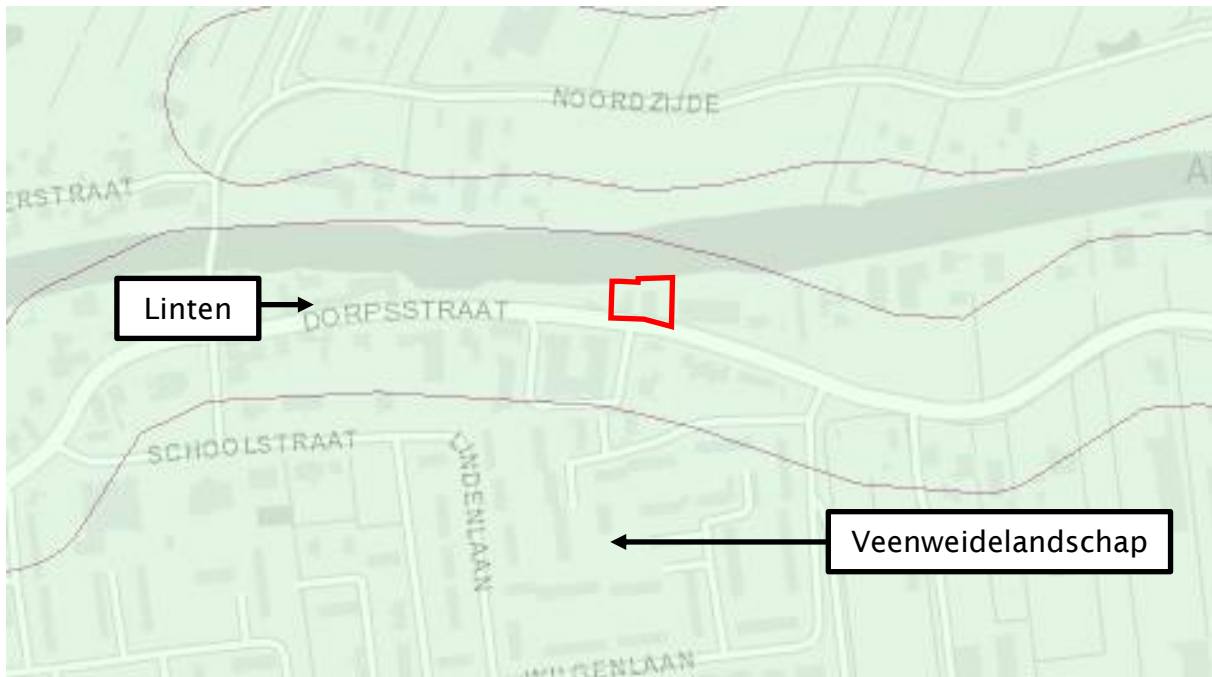
Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Voor dit gebied heeft de provincie het volgende richtpunt opgenomen:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plan tast het richtpunt vanuit de laag van de ondergrond niet aan. Het plan is kleinschalig van aard. Als gevolg van het plan blijft het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Laag van de natuur- en cultuurlandschappen

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.



Afbeelding 7: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

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

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

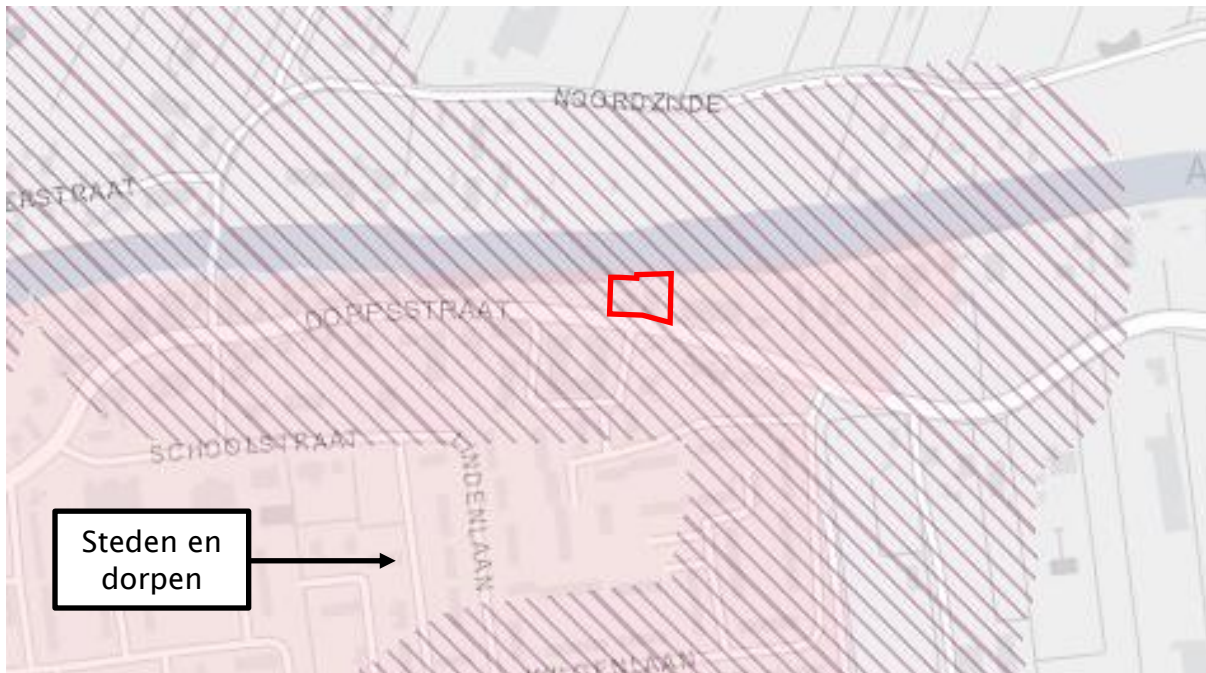
Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan voorziet niet in het aantasten van de richtpunten van het veenweidelandschap. Verder draagt het plan bij aan de richtpunten voor linten. De ontwikkeling past in de huidige korrel en profiel van het lint en met de sloop van de bedrijfswoning en bedrijfsloods en de goede inpassing van een nieuwe burgerwoning met bijgebouw. De nieuwe bebouwing respecteert de cultuurhistorische kenmerken van het lint.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'steden en dorpen'.



Afbeelding 8: Uitsnede Kwaliteitskaart – Laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Richtpunten:

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

Het plan voorziet in het realiseren van een woonperceel met een nieuwe burgerwoning met bijbehorend gebouw na de sloop van de bedrijfswoning en de bedrijfsloods. Qua nieuwe bebouwing wordt op een verantwoorde wijze ingepast in het straatbeeld. Daarmee draagt het plan bij aan het behoud van de karakteristieke kenmerken en identiteit van het dorp Oud-Alblas.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 2 februari 2022 de Omgevingsverordening 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. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

De uitleg van de begrippen inpassen, aanpassen en transformeren hoeven een bestuurlijke uitleg/interpretatie door de gemeenteraad. Daarbij komt de raad beoordelingsruimte toe. Volgens de toelichting bij de verordening wordt het volgende verstaan.

Inpassen

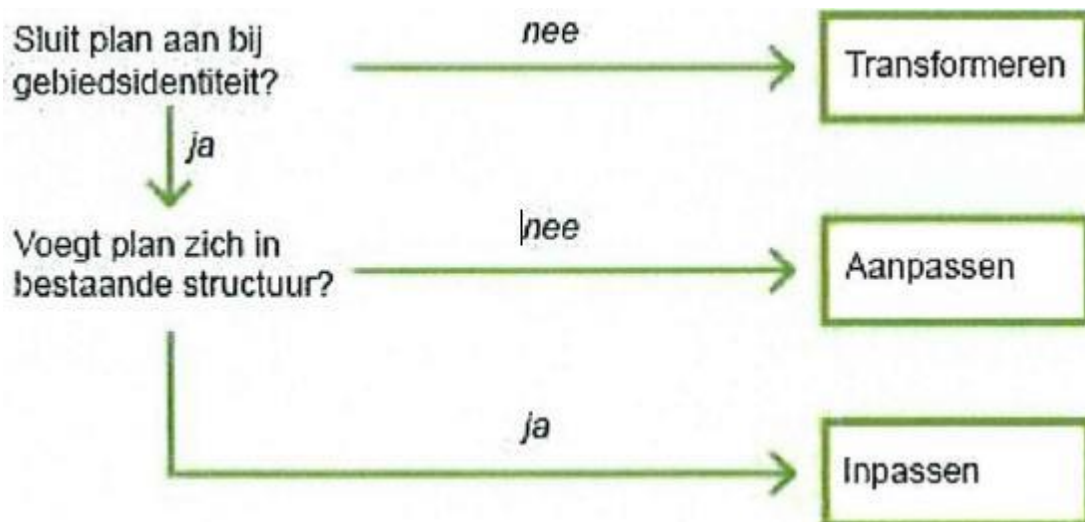
Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Aanpassen

Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen geen rekening kan worden gehouden met (alle) richtpunten, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformeren

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat geen rekening kan worden gehouden met alle richtpunten uit de kwaliteitskaart, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassen – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.



Afbeelding 9: Stroomschema inpassen, aanpassen, transformeren

Het plan kan worden geschaard onder de categorie ‘inpassen’. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het sluit aan op de aard en de schaal van het gebied en houdt rekening met de richtpunten uit de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het plan voorziet juridisch-planologisch niet in het toevoegen van wooneenheden. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie tevens paragraaf 3.1.3 van deze toelichting). Het doorlopen van de ladder is niet nodig.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open, voor elkaar'

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

Met het plan wordt het plangebied omgezet van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. Daarmee krijgt het perceel een passendere functie binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas. Tevens kan met het plan een burgerwoning worden gerealiseerd in plaats van een bedrijfswoning. Zodoende is bewoning van deze woning toegestaan en kan de initiatiefnemer hier blijven wonen. Daarnaast maken de bestaande gebouwen plaats voor een nieuwe burgerwoning en bijgebouw met een passende uitstraling in het cultuurhistorisch lint. Het plan draagt daarmee bij aan het in standhouden van de karakteristieken van het lint en het dorp.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp. Woondorpen behouden hun kwaliteit door investeringen in particuliere woningen en de openbare ruimte. De woondorpen zijn met hun hechte gemeenschappen vitaler dan ooit. Veel huishoudens behoren tot traditionele of moderne burgerij. Zij hebben een sterk lokaal sociaal netwerk en gebruiken dat. Voorzieningen vinden ze op korte afstand in het naastgelegen

voorzieningendorp. Als er lokaal een concrete vraag naar nieuwe woningen ontstaat, is er ruimte voor vraaggerichte maatwerkplannen, vaak slechts enkele woningen maar wel van belang voor de inwoners van een dorp.

Het plan voorziet niet in het juridisch-planologisch toevoegen van een woning. Wel voorziet het plan in het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, waardoor reguliere bewoning zonder bedrijf wordt toegestaan. De initiatiefnemer zelf blijft in de woning wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

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

Het plan heeft voornamelijk betrekking op de onderwerpen leefomgeving. Met het plan wordt het mogelijk gemaakt om op deze locatie te blijven wonen. Daarnaast wordt de leefomgeving veiliger gemaakt door de bedrijfsbestemming te verwijderen. Immers, daardoor wordt een eventuele nieuwvestiging van een bedrijf met de daar bijbehorende verkeersbewegingen uitgesloten. Daarnaast voorziet het plan in het slopen van de huidige bebouwing en wordt een nieuwe burgerwoning gebouwd. Deze nieuwe woning zal moeten voldoen aan de huidige wetgeving, waaronder ook op het gebied van klimaat en duurzaamheid.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal (BENG) en gasloos zijn.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

In de woonvisie is verder het volgende opgenomen voor Oud-Alblas. Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters, vooral in de koop, maar (waar mogelijk) ook in de sociale huur. De grootste behoefte komt van gezinnen (vanuit de eigen kern en vestigers). Voor deze groep is er behoefte aan ruime grondgebonden koop. Het aanbod aan dure koopwoningen is ruim vertegenwoordigd, waardoor het nieuwbouwaccent vooral op het middensegment zou moeten liggen. In het kader van de vergrijzing is het belangrijk om traditionele rijwoningen te transformeren tot meer toegankelijke woningen. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 90 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Met het plan worden de bestaande bedrijfswoning planologisch vastgelegd als burgerwoning. Daarmee kan de initiatiefnemer op zijn perceel blijven wonen. De woning is dus voor eigen gebruik. Het plan voorziet daarmee niet in een juridisch-planologische toevoeging van een woning en ook komen er geen woningen beschikbaar op de lokale woningmarkt.

3.4.3 Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. In paragraaf 2.2.2 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast is de parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

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

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bedrijfs- naar een woonbestemming. Daarnaast voorziet het plan in het verwijderen van de bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw op een bestaand bebouwd perceel en binnen het bestaand stedelijk gebied. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en daarmee niet valt onder activiteit D1 1.2 van de bijlage bij het besluit m.e.r. De activiteiten die het plan mogelijk maken vallen ook niet in andere activiteiten die zijn opgenomen in bijlage C of D van het besluit m.e.r. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

Verordening ‘de Keur’

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat

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

Onderzoek

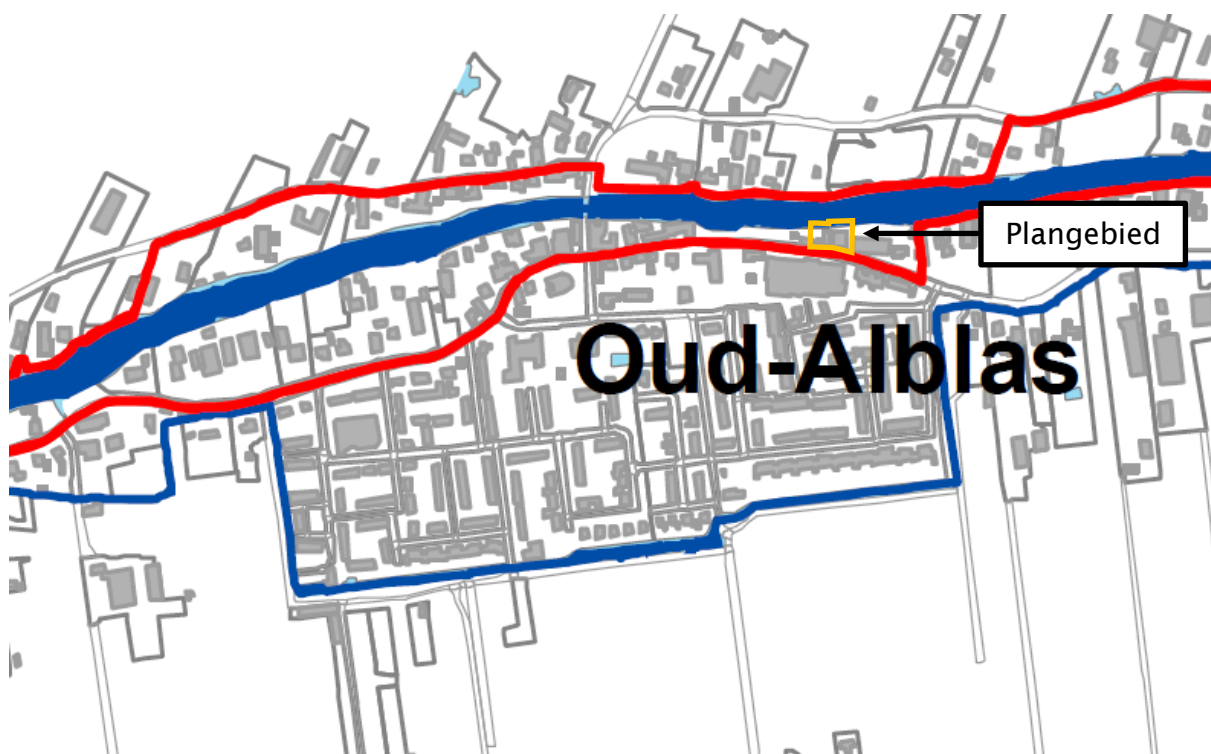
Waterberging en -compensatie

Volumecompensatie

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van De Alblas. Activiteiten in boezemgebieden zijn vergunningplichtig. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Boezem van de Nederwaard en heeft een maximum peil van -0,80 m NAP. Wat betreft de volumecompensatie op boezemland wordt gekeken naar het maximale peil van de boezem plus 0,25 m. Hiermee gaat de volumecompensatie voor de boezem van de Nederwaard tot het niveau van -0,55 m NAP. Wanneer het plangebied wordt opgehoogd, dienen alle kuubs die door de ophoging beneden het peilniveau -0,55 m NAP worden aangebracht te worden gecompenseerd. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd. Bij de aanvraag voor de watervergunning dient een dwarsprofiel van het bouwplan met de regionale waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Alblas.

Het maaiveld van het plangebied is gelegen op een hoogte van circa -0,17 m NAP. Dat betekent dat het bouwen op het maaiveld niet zal leiden tot compensatie, omdat de bebouwing wordt gerealiseerd boven het maximum peil + 0,25 m van De Alblas plaatsvinden. Daarnaast voorziet het plan in de sloop van de bestaande bedrijfswoning en de relatief grote bedrijfsloods. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe burgerwoning met bijgebouw gerealiseerd. Daarmee wordt verwacht dat het bouwvolume op het perceel zal afnemen en daardoor ook geen compensatie nodig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarmee ontstaat er een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden, waardoor er altijd advies van de waterbeheerder nodig is om een vergunning te kunnen verlenen. De belangen van de waterbeheerder zijn daarmee geborgd.



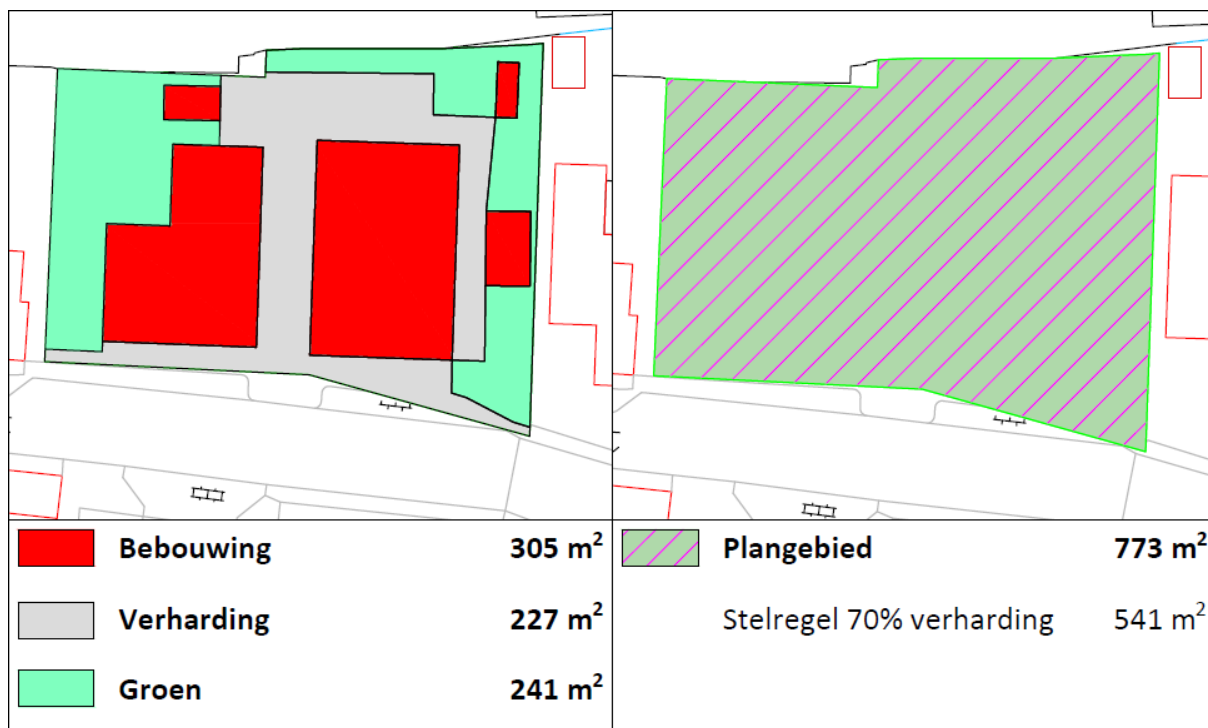
Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart

Oppervlaktecompensatie

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

- Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 respectievelijk 500 m^2 ;
- Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

De bebouwing en verhardingen van de huidige situatie is in kaart gebracht aan de hand van luchtfoto's. Omdat op dit moment niet bekend is hoe de toekomstige situatie/verhardingen er exact uit komen te zien, hanteert het waterschap een verhardingspercentage van 70% voor kavels van vrijstaande woningen.



Afbeelding 11: Bestaande (links) en toekomstige (rechts) verharding

Tabel 2: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	
Bebouwing	305 m ²
Verharding	227 m ²
Totale verharding bestaande situatie	532 m²
Nieuwe situatie	
70% van oppervlakte perceel (773 m ²)	541 m ²
Totale verharding nieuwe situatie	541 m²
Vershil:	9 m² toename

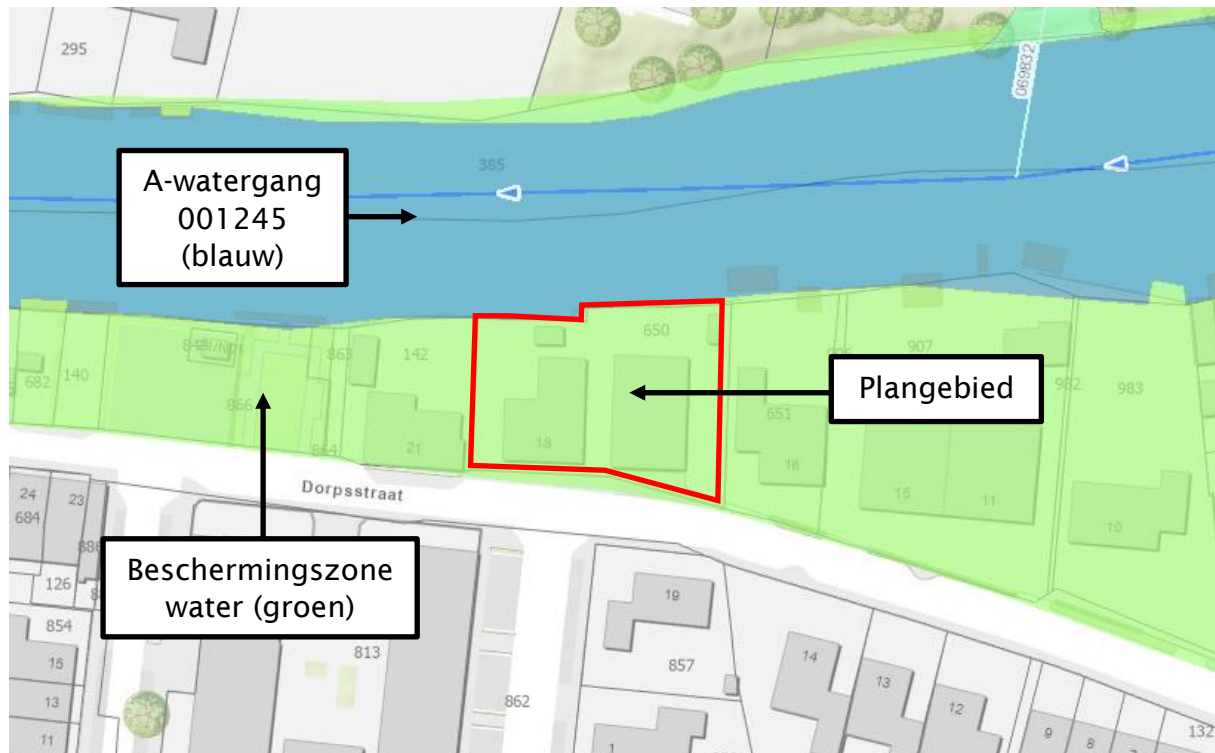
Het plan voorziet in een toename van slechts 9 m² aan verharding. In dat geval zal $(9 \times 0,0436 =) 0,40$ m³ aan water gerealiseerd moeten worden. Uitgaande van een peil van 0,2 meter, betekent dit een oppervlakte van 1,97 m² aan watercompensatie. Deze compensatie zou op het eigen perceel kunnen plaatsvinden. Voor het realiseren van watercompensatie is een watervergunning benodigd. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m² als deze vrijstelling niet eerder is gebruikt. De afdeling Vergunningen van het waterschap besluit uiteindelijk of gebruik kan worden gemaakt van deze eenmalige particuliere vrijstelling. Of er überhaupt sprake zal zijn van een toename in verharding zal uiteindelijk blijken bij de omgevingsvergunningaanvraag en de aanvraag voor de watervergunning.

Watergang/boezemgebied

Direct ten noorden van het plangebied is het riviertje de Alblas gelegen. De Alblas is als A-watergang 001245 opgenomen. A-watergangen hebben een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Echter, omdat de locatie is gelegen in het boezemgebied, is het hele perceel opgenomen als

beschermingsgebied. Daardoor is het bij werkzaamheden nodig om een watervergunning aan te vragen.

Het plan voorziet niet in werkzaamheden aan de watergang. Het aanvragen van een watervergunning is derhalve niet nodig. Wel voorziet het plan in werkzaamheden in het beschermingsgebied/het boezemgebied. Hiervoor zal wel een watervergunning moeten worden aangevraagd.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger wateren

Waterkering

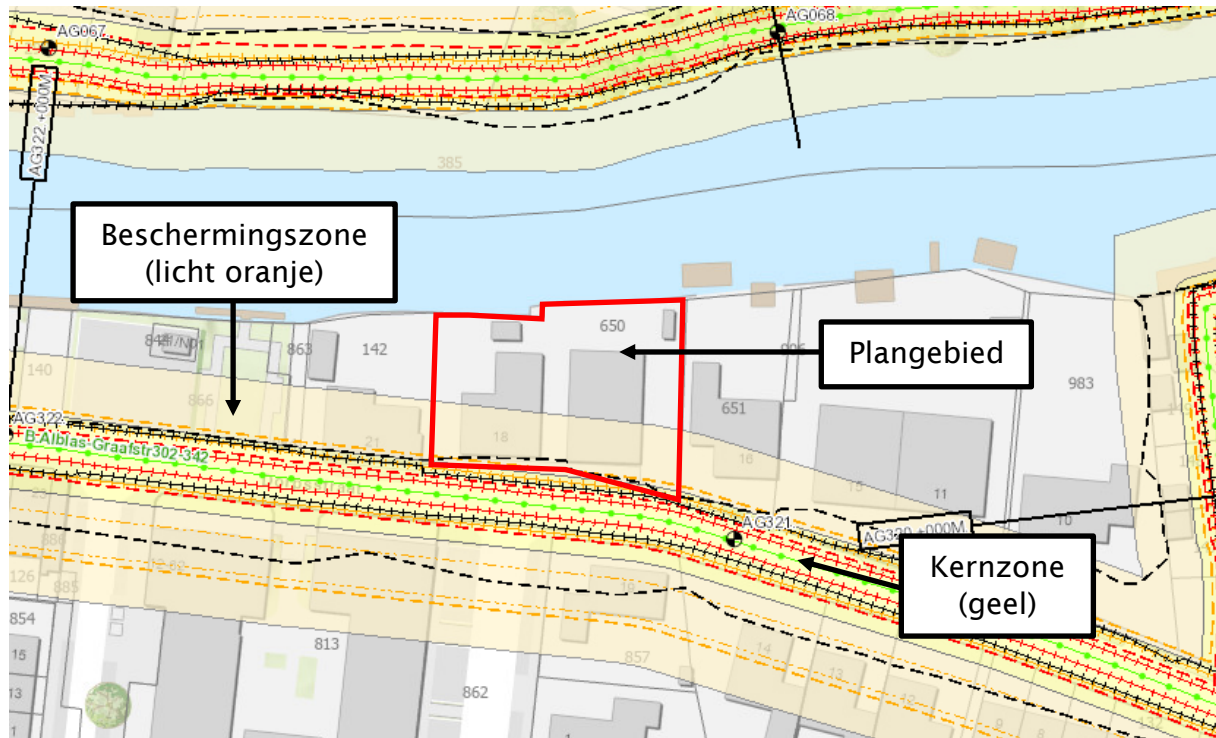
Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De regionale waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de waterkering zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt binnen de kernzone dat hier niet gebouwd mag worden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Het plan voorziet niet in werkzaamheden aan de kernzone van de regionale waterkering. Wel zullen er werkzaamheden plaatsvinden in de beschermingszone van de waterkering. Hiervoor zal een watervergunning aangevraagd moeten worden bij het waterschap.

De nieuwbouw moet in ieder geval buiten het profiel van vrije ruimte (pvvr) van de waterkering worden gerealiseerd. Bij de aanvraag van de watervergunning dient een dwarsprofiel van het bouwplan aan worden geleverd van de nieuwbouw ten opzichte van de waterkering en het pvvr.

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

‘vrijwaringszone – dijk – 1’ wordt opgenomen ter plaatse van de beschermingszone. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken. Tevens wordt bij een omgevingsvergunningaanvraag advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Daarmee is de bescherming van de waterkering geborgd.



Afbeelding 13: Uitsnede Legger waterkeringen

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Bij de verwerking van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen gebruikt worden. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor de werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Ter bescherming van de waterbelangen zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Onderzoek

Het plan voorziet in het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De positie van de woning wordt op het perceel gewijzigd. Vanuit de Wgh is daarmee sprake van het wijzigen van een geluidsgevoelig object en is een akoestisch onderzoek nodig.

De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidzone van diverse wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein, deze bronnen worden derhalve verder buiten beschouwing gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde ten hoogste 34 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen, waarvan de Dorpsstraat veruit maatgevend is, ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt.
30 km/uur wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning aan de noordzijde over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikt en aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan, zodat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaa

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh 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.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt ten hoogste 28 dB.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Er hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

Tabel 4: Afstanden/toelaatbaarheid per (milieu)categorie				
Gebied met functiemenging		Gebied met functiescheiding		
Cat.	Toelaatbaarheid	Milieu-categorie	Rustige woonwijk of rustig buitengebied	Gemengd gebied
A	Activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.	1	10 m	0 m
		2	30 m	10 m
		3.1	50 m	30 m
		3.2	100 m	50 m
		4.1	200 m	100 m
		4.2	300 m	200 m
		5.1	500 m	300 m
		5.2	700 m	500 m
		5.3	1.000 m	700 m
		6	1.500 m	1.000 m
B	Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.			
C	Activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.			

Bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een grotere functiescheiding dan een

gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In beide gevallen wordt er gewerkt met milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden om de functies van elkaar te scheiden.

Onderzoek

Het plan betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Tevens wordt met het plan de positie van de woning op het perceel gewijzigd. Hiermee is sprake van het wijzigen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en instellingen als gevolg van het plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Toetsing aan VNG-Handreiking

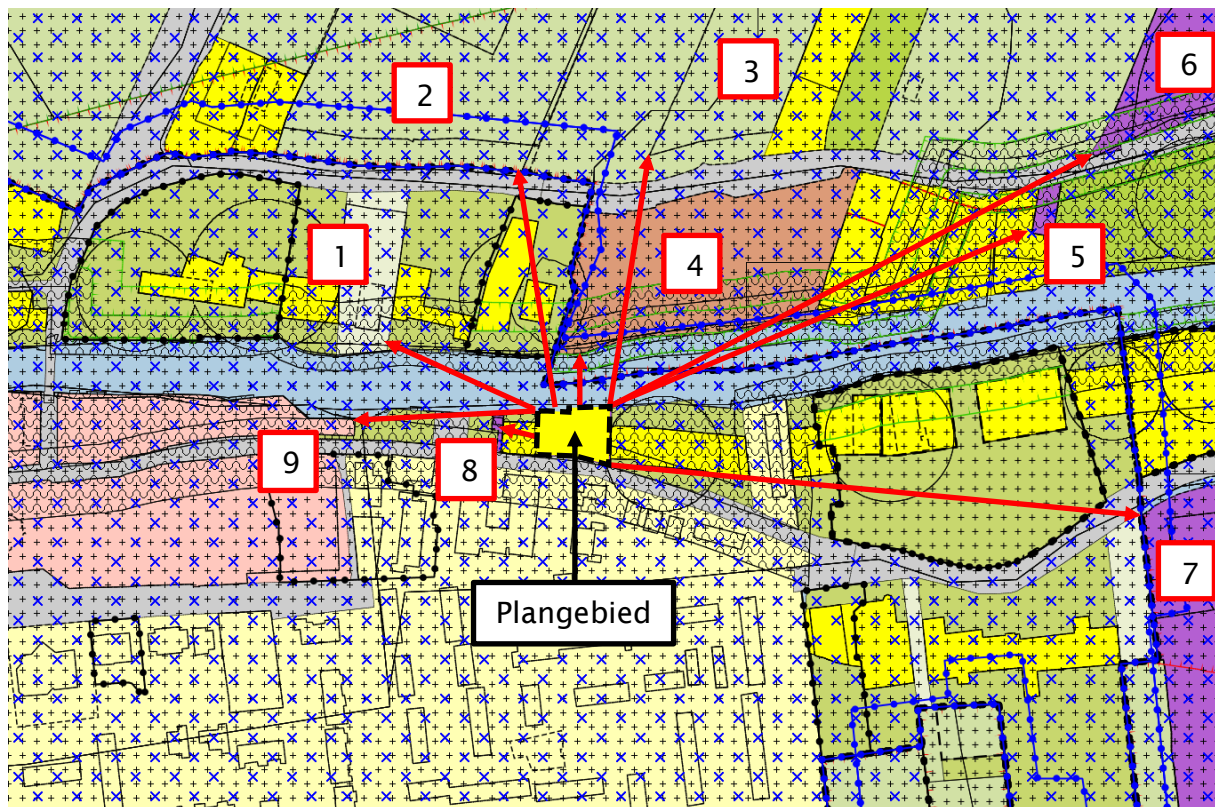
In de omgeving van het plangebied komen de volgende milieubelastende functies voor.

Tabel 5: Omliggende milieubelastende functies				
#	Functie	Milieu-cat.	Hoogste richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied
1	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter*	79 meter
2	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter*	115 meter
3	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter*	121 meter
4	Begraafplaats	1	10 meter	24 meter
5	Aannemersbedrijf <500 m ²	2	30 meter	210 meter
6	Tuincentrum	2	30 meter	260 meter
7	Loon- en aannemersbedrijf >500 m ²	3.1	50 meter	250 meter
8	Nutsvoorziening**	1	10 meter	17 meter
9	Centrumfuncties	2***	30 meter	87 meter

* = De geurafstanden zijn gereduceerd naar aanleiding van de vastgestelde Geurverordening gemeente Molenlanden

** = Er is aangesloten bij 'transformatoren < 1 MVA)

*** = Volgens de bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Centrum' functies toegestaan t/m categorie 2.



Afbeelding 14: Overzicht omliggende milieubelastende functies

Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Gesteld wordt dat de bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het plan en dat ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat heerst.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

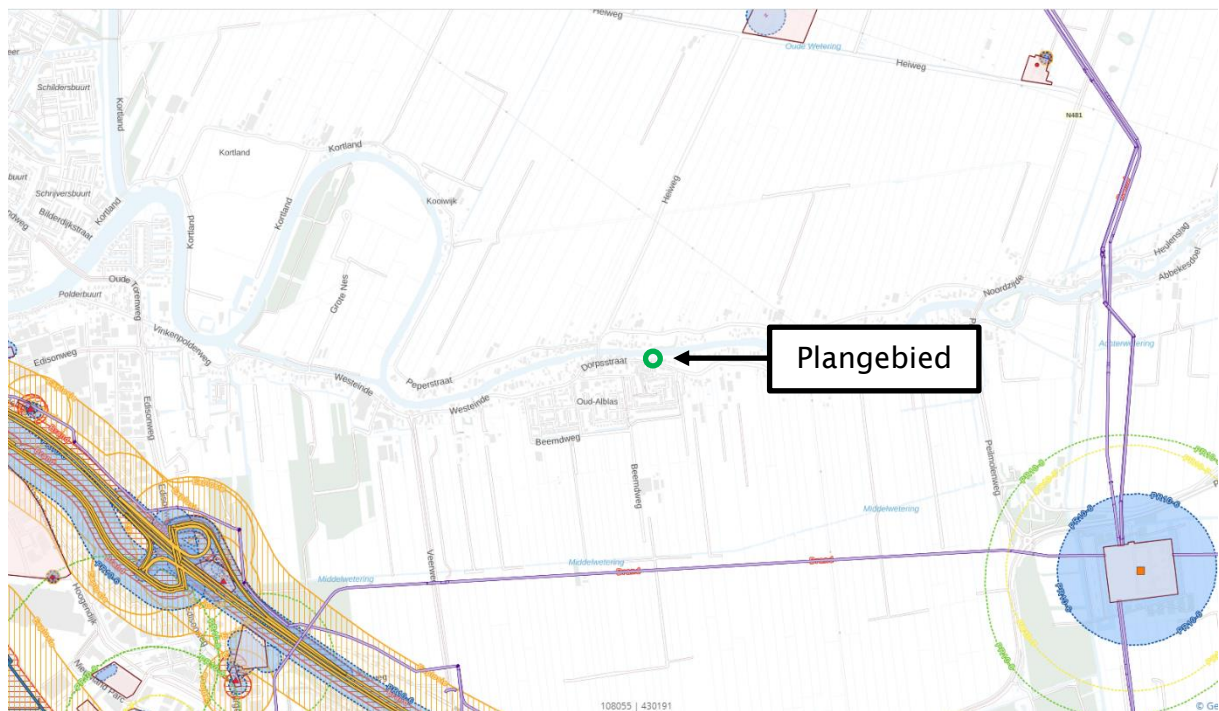
Uit de kaart Veilige Omgeving van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege deze bronnen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante transportroutes aanwezig.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart Veilige omgeving (Atlas van de Leefomgeving)

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

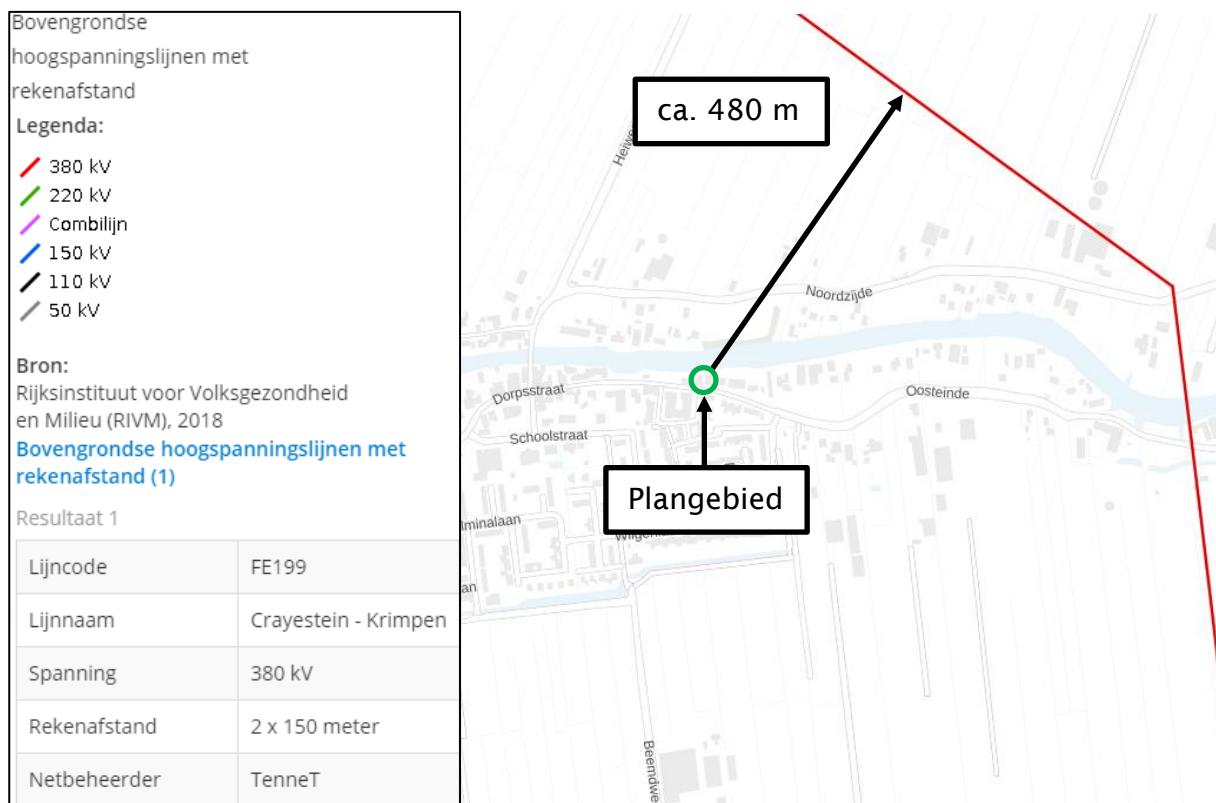
Onderzoek

Algemeen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een KLIC-melding te worden gedaan.

Bovengrondse hoogspanningslijn

Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn Crayestein – Krimpen (380 kV) gelegen.



Afbeelding 16: Kaart Atlas voor de Leefomgeving - Bovengrondse hoogspanningslijnen

De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld)

hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) geldt een indicatieve magneetveldzone van 150 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een minimale afstand van circa 480 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Bureau Natuurzorg een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van de quickscan luidt:

“Wet- en regelgeving

De geplande werkzaamheden kunnen plaatsvinden met in achtneming van het onderstaande.

Ongeacht de uitkomst van onderzoeken is de wettelijke Zorgplicht flora en fauna te allen tijde jaarrond van kracht.

Conclusie broedvogels:

- 1. Er zijn geen nesten, nestlocaties in en aan de woning en schuur, noch op de kavel. Deze worden ook niet verwacht.*
- 2. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.*

Conclusie vleermuizen:

- 1. Er zijn geen verblijfplaatsen aanwezig binnen de woning en de schuur. Deze worden ook niet verwacht.*
- 2. Enig essentieel onderdeel van een habitat voor vleermuizen wordt niet aangetast.*
- 3. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.*
- 4. Vervolgonderzoeken zijn niet nodig.*

Conclusie zoogdieren:

- 1. Er zijn geen te beschermen grondgebonden soorten zoogdieren aanwezig.*
- 2. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.*

Conclusie amfibieën en reptielen:

- 1. Geen beschermde soorten of enig habitat aanwezig. Volg wel het gegeven advies.*
- 2. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.*

Conclusie vaatplanten:

- 1. Geen beschermde soorten aangetroffen.*
- 2. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.*

Conclusie invasieve exoten:

- 1. Geen exoten aangetroffen.*

Conclusie overige:

- 1. Negatieve effecten op beschermde soorten en de Natura-2000 gebieden worden niet verwacht indien de voorgaande conclusies worden gerespecteerd en de natuurwetgeving wordt nageleefd. Vervolgonderzoeken zijn niet nodig.*

Aanbevelingen

- 1. Zorg er altijd voor dat in alle seizoenen altijd een deskundig ecooloog ter beschikking staat wanneer er onverwachte problemen dreigen voor te komen die indruisen tegen de natuurwetgeving."*

Stikstofdepositie

Voor deze ontwikkeling is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De voortoets is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie van de voortoets luidt:

"Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens beide fases niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem te onderzoeken voor de beoogde woonfunctie, is door ADKEON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

"Conclusies

De kleiige bovengrond zonder bijmengingen van het oostelijke deel van de locatie (mengmonster 1) is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. De aangetoonde verontreinigingen geven geen aanleiding voor uitvoering van nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

De kleiige bovengrond met bijmenging van sporen baksteen van het westelijke deel van de locatie (mengmonster 2) is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. De aangetoonde verontreinigingen geven geen aanleiding voor uitvoering van nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

De kleiige ondergrond (grondmonster 3) is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen en matig verontreinigd met koper. Het gehalte aan koper is verhoogd ten opzichte van de toetswaarde voor naderbodemonderzoek. In principe dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar koper in grondwater. Echter is op de locatie geen aanwijsbare bron aanwezig die de verontreiniging in het grondwater veroorzaakt kan hebben. Gezien de gehalten in de kleiige bovengrond wordt tevens niet aannemelijk geacht dat het gehalte als gevolg van uitloging van de bovengrond in het grondwater terecht is gekomen.

Aangenomen wordt dat het verhoogd gehalte aan koper in het grondwater een van nature verhoogd gehalte is. De concentratie aan koper in het grondwater is sterk afhankelijk aan de hoeveelheid opgeloste organische stof (DOC). De concentratie aan koper neemt toe bij een toename van DOC in het grondwater. Op basis hiervan wordt uitvoering van een nader onderzoek ons inziens niet noodzakelijk geacht en vormt het gehalte aan koper geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwwerkzaamheden.

Aanbevelingen

Op basis van de aard en de omvang van de lichte verontreinigingen en het van nature verhoogd gehalte aan koper, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Bij eventuele toekomstige afvoer van mogelijk overtollige grond dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.”

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Archeologie

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

- zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 17: Archeologische beleids- en advieskaart Graafstroom

Het plan voorziet in bodemingrepen die groter zijn dan de archeologische vrijstelling, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“De [...] onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
Het plangebied is gelegen op de stroomrug van de Alblas. Er zijn oeverafzettingen aangetroffen in de diepere ondergrond vanaf circa 2,3 tot 2,7 m -NAP. In de westkant van het plangebied is boven de oeverafzetting een verlandingsgeul aangetroffen. In de overige delen van het plangebied zijn verder ophogingslagen aangetroffen die verwacht kunnen worden bij een bewoningslint.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De bovenste 70 tot 135 cm van het bodemprofiel bestaat uit een (sub)recent opgebracht pakket. Hieronder is het bodemprofiel intact. In boring 1 is sprake van diepe verstoringen (tot minimaal 300 cm -mv).

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
De in de ondergrond aanwezige oeverafzettingen worden in beginsel als een archeologisch relevante eenheid beschouwd. Als gevolg van het ontbreken van een gerijpte of ontkalkte top is het echter niet aannemelijk dat deze ter plaatse een bewoonbaar oppervlak hebben gevormd. Het in de bovengrond aangetroffen antropogene pakket wordt daarentegen wel als een archeologische relevante eenheid beschouwd.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Tussen de 1,0 – 2,3 m -NAP.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Ja, in het antropogene kleipakket zijn archeologische indicatoren aangetroffen.
- **Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
De indicatoren bevinden zich verspreid antropogene pakket, tussen 80 en 220 cm -mv (1,00 – 2,30 m -NAP).
- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
Deze indicatoren kunnen in een groot deel van het plangebied aangetroffen worden.
- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
De aard van de indicatoren bestaat uit resten baksteen en dateert vermoedelijk uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting voor resten uit de periode Late Romeinse tijd tot Vroege Middeleeuwen kan op grond van het ontbreken van een gerijpte of ontkalkte top in de oeverafzettingen van de Alblas naar laag worden bijgesteld. De hoge verwachting voor resten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd dient vanwege de aanwezigheid van een antropogeen pakket te worden gehandhaafd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Bij de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing zullen geen of nauwelijks (mogelijk aanwezige) archeologische waarden worden verstoord. Aangenomen wordt dat de bestaande funderingen niet dieper zullen reiken dan het (sub)recent opgebrachte zandpakket. Een uitzondering betreft de ondergrondse kelder. De sloop hiervan kan wel leiden tot aantasting van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Gezien de

omvang van de kelder (circa 11 m²) zal deze aantasting echter beperkt zijn.

De aanleg van de funderingen voor de nieuwbouw kan echter wel leiden tot additionele bodemverstoringen. Omdat nog geen funderingstekeningen beschikbaar zijn, is er nog geen inzicht in de verwachte omvang en diepte van deze verstoringen.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Afhankelijk van de aanlegdiepte van de funderingen is vervolgonderzoek noodzakelijk [...].

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, indien bij de geplande werkzaamheden de bodem niet dieper geroerd wordt dan 80 cm -mv (1,00 m -NAP). Deze diepte is gebaseerd op het hoogste voorkomen van het laat-/postmiddeleeuwse pakket en inclusief een veiligheidsmarge van 20 cm."

Indien de bodem niet dieper wordt geroerd dan 80 cm onder het maaiveld, ondervindt het plan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Indien de bodem wel dieper zal worden geroerd, is een aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Zodoende is in het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen met een vrijstellingsdiepte van 80 cm.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen langs het cultuurhistorisch lint langs de Dorpsstraat. Met het plan wordt de bedrijfsloods en de bedrijfswoning verwijderd. Op het vrijgekomen terrein worden vervolgens een nieuwe burgerwoning met bijgebouw gerealiseerd. De opzet, positionering en uitstraling van de nieuwe gebouwen zullen aansluiten bij de bestaande karakteristieken van het lint en de omliggende bebouwing. Zodoende is het plan in het kader van cultuurhistorie passend.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Indien de bodem dieper zal worden geroerd dan 80 cm, is een aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Om dit juridisch-planologisch te borgen is in het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen waarin een vrijstellingsdiepte van 80 cm is opgenomen.

Mocht tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten aan het licht komen, dan ontstaat de plicht om deze vondsten te melden bij de gemeente Molenlanden en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier op in door een bedrijfsbestemming uit de kern van Oud-Alblas te verwijderen en daarvoor in de plaats een woonbestemming te creëren. De oudere bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe burgerwoning gebouwd. Omdat het een nieuwe woning betreft, zal de nieuwe woning moeten voldoen aan het meest recente Bouwbesluit en daarmee ook aan de meest recente duurzaamheidseisen. De woning zal daardoor voorzien moeten worden van duurzame toepassingen zoals zonnepanelen en een warmtepomp. Daarnaast zal de nieuwe woning ook gasloos worden gerealiseerd. Het plan draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plangebied is direct gelegen aan De Alblas, waar het hemelwater bij overvloedige neerslag naar kan worden afgevoerd. De initiatiefnemer is geïnformeerd over het toepassen van regenton(nen). Hiermee kan hemelwater vastgehouden worden en wordt bijgedragen in het tegengaan van wateroverlast.

Overstroming

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied. De boezemgebieden hebben een zeer belangrijke waterbergende functie. Als de rivieren buiten hun oevers treden, wordt het water geborgen in de boezem. De boezem is dus een noodvoorziening die zijn functie altijd moet behouden. Op die manier wordt voorkomen dat de rivieren en overige oppervlaktewaterlichamen overstromen en daarbij grote schade aanrichten in bewoonde gebieden en aan percelen die op verschillende manieren in gebruik zijn. Bij bouwen in het boezemgebied wordt rekening gehouden met de berging die daadwerkelijk wordt weggenomen. De ingenomen kubieke meters worden om die reden bepaald binnen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil plus 0,25 meter. Het maaiveld van het plangebied is hoger gelegen dan dit vastgestelde peil en daardoor tast dit plan de waterbergende functie niet aan.

Verder worden de nieuwe gebouwen die het plan mogelijk maken wordt buiten het profiel van vrije ruimte van de nabijgelegen regionale waterkering gerealiseerd. Ter bescherming van de aanwezige regionale waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de kernzone gelegd en de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' op de beschermingszone van de waterkering. Daarmee is bescherming van de regionale waterkering planologisch geborgd.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in het toevoegen van één woning binnen een bestaand bebouwd perceel. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen. Daarnaast is het toepassen van een groene tuin om hittestress te voorkomen bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Verder is het perceel gelegen aan het riviertje De Alblas, wat zorgt voor een verkoelend effect.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over het toepassen van een regenton. Daarmee kan tijdens natte perioden het water opgevangen worden. Dit water kan vervolgens tijdens droge perioden gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Dorpsstraat 18' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van dit bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Dorpsstraat 18' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen', 'Herziening Dorpskernen Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Het voor- en achtererf is voorzien van een tuinbestemming. De tuinbestemming sluit aan op de tuinbestemmingen van naastgelegen percelen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd. Wel zijn vergunningsvrije gebouwen toegestaan.

Wonen

Om de bedrijfsbestemming te verwijderen en ter plaatse een burgerwoning te kunnen bouwen, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De woonbestemming sluit aan op de woonbestemmingen van naastgelegen percelen. Binnen het bouwvlak dient de woning te worden gebouwd. Aan-, uit en bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Waarde – Archeologie – 1a en Waarde – Archeologie – 2a

De dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem. Uit archeologisch onderzoek is geconcludeerd

dat 80 cm onder het maaiveld geen archeologische vondsten te verwachten zijn, waardoor een vrijstelling is opgenomen voor werkzaamheden die tot 80 cm diep reiken. Qua oppervlaktevrijstelling is aangesloten bij de archeologische dubbelbestemmingen uit het moederplan.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ter bescherming van het waterbergingsgebied is ter plaatse de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de kernzone van de regionale waterkering, is deze dubbelbestemming opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 1;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4,5 m.