

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'



Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

Oud-Alblas, Noordzijde 16

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnoordzijde16ABS-VG01

Planstatus

Datum:
19-09-2023



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Juridische planbeschrijving.....	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Systematiek van de regels	13
3.3 Bestemmingen	13
3.4 Aanduidingen	14
4. Verantwoording beleidskader.....	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Regionaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.5 Conclusie.....	27
5. Verantwoording sectorale aspecten	28
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	28
5.2 Watertoets	29
5.3 Geluid.....	34
5.4 Luchtkwaliteit	36
5.5 Bedrijven en milieuhinder	38
5.6 Externe veiligheid	40
5.7 Kabels en leidingen.....	42
5.8 Ecologie.....	43
5.9 Bodem	45
5.10 Archeologie	46
5.11 Duurzaamheid & klimaatadaptatie	50



Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatie tekening	Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten	21235-01	06-04-2022
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200928-9-24337	28-09-2020
3	Akoestisch onderzoek	Voortman ingenieurs	20.1472	10-12-2020
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie b.v.	BE/2020/582/r	04-03-2022
5	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	18146	28-03-2023
6	Onderzoek kerkuil	Blom Ecologie b.v.	BE/2020/735	22-09-2021
7	Bodem onderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/26116/2020	11-2020
8	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	6071	15-03-2023



1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 16/17 te Oud-Alblas is een karakteristieke woonboerderij met agrarische opstallen gelegen. De agrarische opstallen zijn juridisch-planologisch verbonden met het agrarisch bedrijf aan de overkant van de weg. Vooruitlopend op de toekomstige bedrijfsbeëindiging ter plaatse, er is geen bedrijfsopvolger, zijn de initiatiefnemers voornemens de bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

Het plan is om de agrarische opstallen aan de Noordzijde 16/17 te Oud-Alblas te saneren, de twee woningen in de boerderij te behouden en een vrijstaande levensloopbestendige woning ten oosten van de woonboerderij te realiseren ter compensatie. Het plangebied wordt geheel gewijzigd van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen'. De mogelijkheid tot volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zullen worden verwijderd.

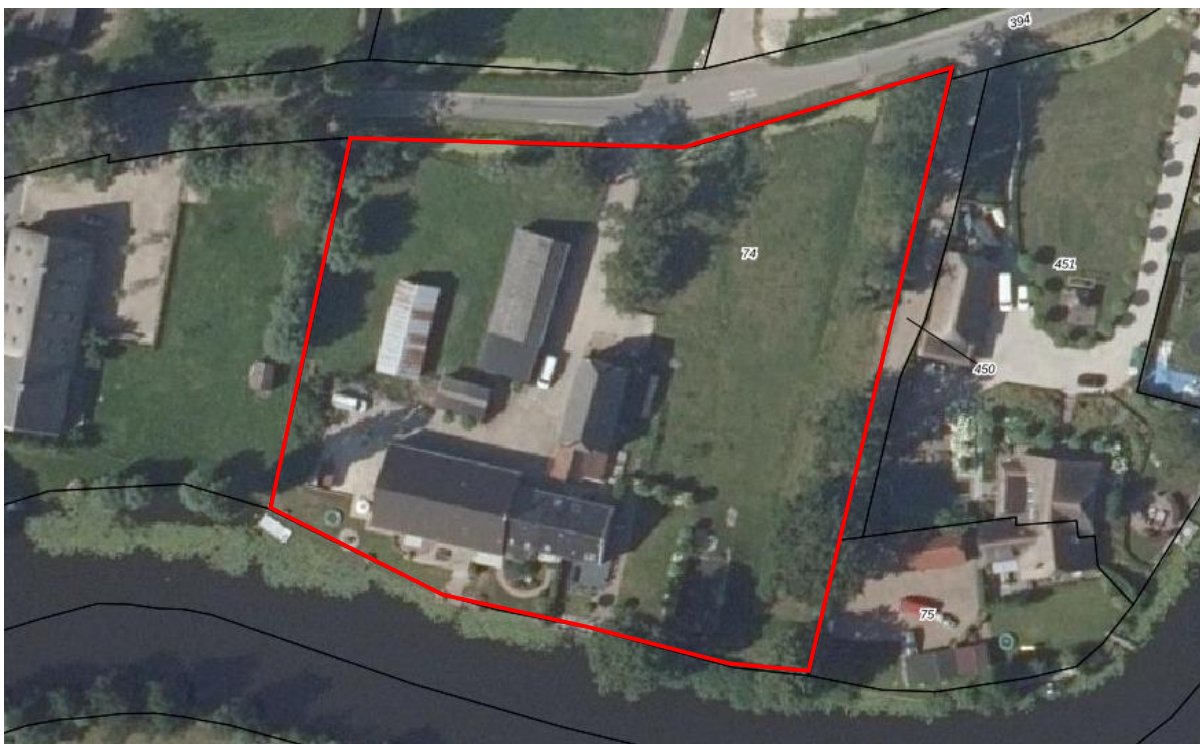
Onderhavig plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' (2010), 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' (2015) en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (2018). Het plangebied heeft hierin deels de bestemming 'agrarisch met waarden' en deels 'wonen', waarop twee wooneenheden zijn toegestaan. Het realiseren van een extra woning (totaal drie wooneenheden) is niet direct toegestaan.

Het plan is middels een principeverzoek (d.d. 28 maart 2019) en een aanvullend principeverzoek (d.d. 3 maart 2020) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 26 mei 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure. Het plan heeft nadien enige tijd stilgelegen n.a.v. de rioolproblematiek in Oud-Alblas. Op 31 mei 2022 heeft het college een aanvullend besluit genomen inzake de riolering in relatie met de ontwikkelingen aan de Noordzijde 16, 17, 17a & 18. N.a.v. dit besluit kan dit plan verder in procedure worden gebracht.

Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als ABS02 - D - 74. Ten noorden is de openbare weg gelegen met daarachter een agrarisch bedrijf. Ten zuiden is de rivier De Alblas gelegen. Ten oosten en westen wordt het plangebied omsloten door woonpercelen.





Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Toekomstige leegstand, daarmee verdere veroudering en verpaupering van voornamelijk de agrarische opstallen, maar ook de karakteristieke woonboerderij worden middels het onderhavige plan voorkomen. De verouderde opstallen worden gesaneerd en de woonboerderij kan bewoond blijven als twee burgerwoningen. Hierdoor wordt een meer toekomstbestendige situatie gecreëerd. De agrarische bestemming ter plaatse wordt verwijderd, waarmee nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie in de toekomst wordt uitgesloten. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hiermee verbeterd.

Middels het onderhavige plan wordt een extra vrijstaande levensloopbestendige woning gerealiseerd op een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie. Hiermee is er sprake van inbreiding in het cultuurhistorische lint en wordt voorzien in concrete woningbehoefte van de initiatiefnemers zelf. Er worden geen bedrijfs-, individuele, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving geschaad.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

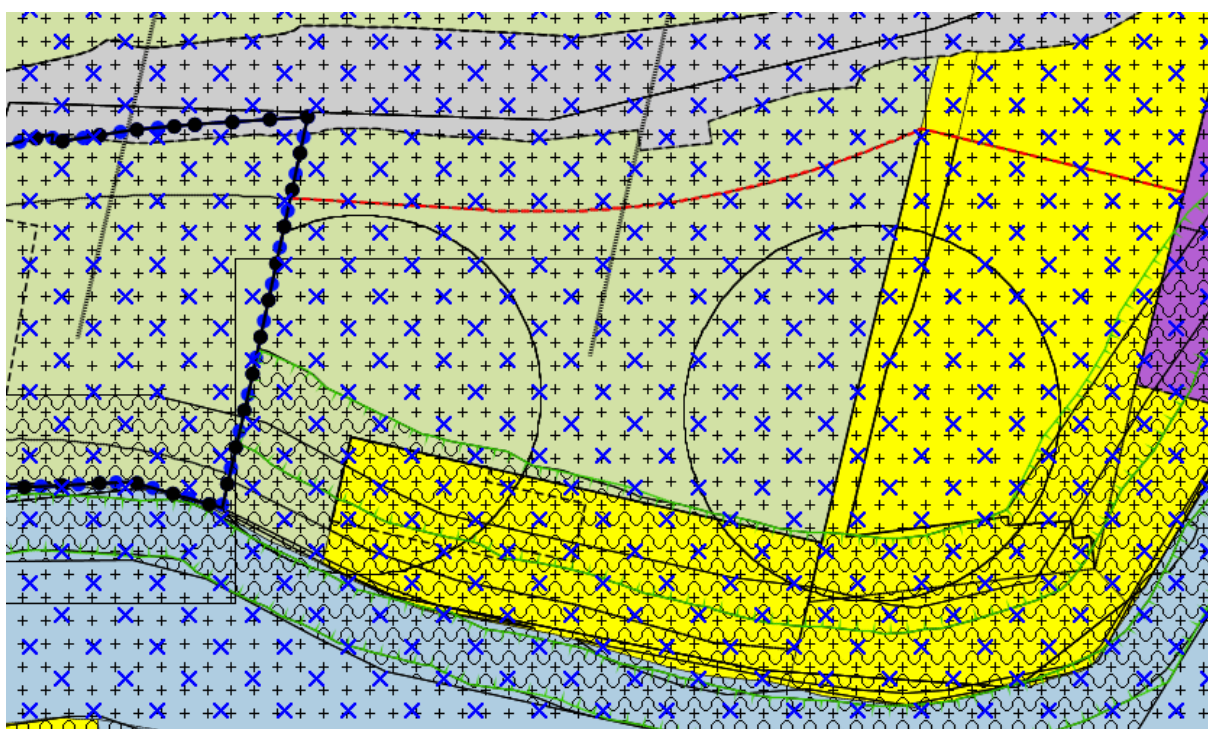
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer
- Wonen;

De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Figuur: gevellijn;
- Figuur: relatie
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de buitengebieden, evenals omissies en

nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de bestemmingsplankaart. De volgende dubbelbestemmingen zijn binnen het plangebied opgenomen/gewijzigd:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4.

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Op 20 februari 2018 is het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de buitengebieden, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de bestemmingsplankaart. De volgende dubbelbestemmingen/aanduidingen zijn binnen het plangebied opgenomen/gewijzigd:

- Waterstaat – waterkering;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming agrarisch met waarden gewijzigd naar wonen, wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de woonboerderij te blijven bewonen als zijnde twee burgerwoningen en hiernaast een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In de voorfase van het bestemmingsplan zijn de direct omwonenden reeds geïnformeerd over deze bestemmingsplanwijziging. Het gaat om 13, 13a, 14, 15, 16, 17, 17a en 18, welke allen op de hoogte zijn van het plan en het plan positief hebben ontvangen. Tot op heden zijn er geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

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 wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Molenlanden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Wel is er een tekstuele aanpassing gedaan in de paragraaf 5.2 inzake het waterbeheerplan na overleg met het Waterschap Rivierenland. De uiteenzetting van het waterbeheerplan was in het ontwerpbestemmingsplan verouderd. Hetgeen is geactualiseerd in onderhavige toelichting.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Oud-Alblas is vanaf 1 januari 2019 één van de kernen van de gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland. 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. 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.

In 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 steeds een agrarisch en landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Noordzijde van de rivier de Oud-Alblas. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke woonboerderijen en later gebouwde vrijstaande (arbeiders)woningen. De bebouwing is hoofdzakelijk tussen de rivier en de openbare weg gelegen, waarbij de hoofdgebouwen veelal zijn georiënteerd naar de rivier.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel met daarop een karakteristieke woonboerderij en agrarische opstallen. De woonboerderij wordt bewoond in twee burgerwoningen en de agrarische opstallen worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf.





Afbeelding 3: Vooraanzicht Noordzijde 16/17 Oud-Alblas (1)



Afbeelding 4: Vooraanzicht Noordzijde 16/17 Oud-Alblas (2)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de bestemming agrarisch met waarden gewijzigd naar wonen. De agrarische opstallen worden gesaneerd. De twee woningen in de woonboerderij blijven behouden. Ten oosten van de woonboerderij wordt een ondergeschikte (schuur)woning (max. 633,75 m³ incl. aan-, uit- en bijgebouwen) gerealiseerd (vorm/positie n.t.b.).

3. Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

3.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3 Bestemmingen

Verkeer

De bestemming 'verkeer' ter hoogte van de openbare weg op de noordgrens van het plangebied blijft ongewijzigd.

Wonen

De bestemming 'agrarisch met waarden' binnen het plangebied wordt gewijzigd naar 'wonen'. Een agrarisch bedrijf wordt hiermee uitgesloten en het wordt mogelijk om naast de te behouden boerderij een vrijstaande woning te realiseren.

Waarde – Archeologie 1

De benodigde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden n.a.v. de resultaten van het archeologisch onderzoek gewijzigd conform deze resultaten. De dubbelbestemming is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.



Waterstaat - Waterkering

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

3.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2
- Maatvoering: maximum volume (m³): 633,75;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Figuur: gevellijn;



4. Verantwoording beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk



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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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).

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van één extra vrijstaande woning. Per saldo wordt daarmee één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.



4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van 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 Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs De Alblas, welke deel is van de bebouwde ruimte (systeem van kernen en linten). Binnen deze ruimte streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een



compact, samenhangend, en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Middels het onderhavige plan wordt een agrarische bedrijfslocatie met haar opstallen gesaneerd. De woonboerderij blijft behouden en een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Hiermee wordt effectief gebruik gemaakt van de reeds bebouwde ruimte en neemt de hoeveelheid bebouwing in het cultuurhistorisch lint af.

Verbetering 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 onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie Zuid-Holland en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Toekomstige leegstand, daarmee verdere veroudering en verpaupering van voornamelijk de agrarische opstallen, maar ook de karakteristieke woonboerderij worden middels het onderhavige plan voorkomen. De verouderde opstallen worden gesaneerd en de woonboerderij blijft behouden. Hierdoor wordt een meer toekomstbestendige situatie gecreëerd. De agrarische bestemming ter plaatse wordt verwijderd, waarmee nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie in de toekomst wordt uitgesloten. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hiermee verbeterd.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en in het 'lint'.

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). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;

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

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. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap en het lint.



Afbeelding 6: Uitsnede kwaliteitskaart Zuid-Holland

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 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 voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (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 van de kwaliteitskaart; 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, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan geschaard worden binnen de categorie ‘inpassen’. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in het gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Middels het onderhavige plan wordt een agrarische bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwvestiging van een (agrarisch) bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten. De woonboerderij blijft behouden en er wordt een vrijstaande woning gerealiseerd passend bij de woonboerderij.

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:

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

Het onderhavige plan voorziet in het behoud van de woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. Per saldo wordt daarmee één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 6.1.3).



4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige (woon)situatie gecreëerd op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Een agrarisch bedrijf wordt uit het cultuurhistorisch lint verwijderd en in de toekomst uitgesloten, hiermee verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse. De karakteristieke woonboerderij kan behouden blijven. Naast de woonboerderij wordt een vrijstaand ondergeschikte woning gerealiseerd passend bij de boerderij. Hiermee wordt toekomstige leegstand, verdere veroudering en verpaupering van het perceel en de bebouwing voorkomen. Het plan draagt hiermee bij aan het open, rustige en authentieke karakter van de regio.

4.3.2 Regionale woonvisie

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 woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Voor voorzieningen zijn deze



dorpen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen en steden. De dorpen hebben een hechte gemeenschap en maken gebruik van een sterk lokaal sociaal netwerk. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. In het dorp en de omgeving is er sprake van concrete woningbehoefte. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van een wooneenheid op een bestaand bebouwd perceel. Het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan het regionaal overleg. Het plan wordt opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. In de visie beschrijft de gemeente zes onderwerpen en de wensen van de gemeente daaromtrent:

- Inklusieve 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 onderhavige plan heeft voornamelijk betrekking op een inclusieve samenleving en de leefomgeving. Het betreft een kleinschalig plan in het cultuurhistorische lint langs De Alblas in Oud-Alblas. Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels de sanering van een agrarische bedrijfslocatie en het behoud van de woonboerderij. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd op het perceel en is het plan in overeenstemming met de toekomstvisie.

4.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. Maar niet enkel de woningbehoefte is bepalend in de keuze om ergens wel of niet te bouwen. Voor deze keuzes wordt ook een integrale ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij ook naar de andere ruimtelijke aspecten gekeken wordt anders dan behoefte. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Daarnaast geldt voor Oud-Alblas het volgende: 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 koopwoningen. 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 2020-2029. Kwantitatief past het plan binnen de indicatieve woningbehoefte voor de kern.

Het onderhavige plan voorziet in de concrete behoefte van de huidige bewoners, het realiseren van een levensloopbestendige woning. Middels de sanering van een agrarische bedrijfslocatie vindt er inbreiding plaats in het lint en wordt één wooneenheid toegevoegd. Dit maakt het mogelijk voor mensen uit Oud-Alblas in het dorp en langer thuis te blijven wonen, mensen die binding hebben met de gemeente en het dorp. De woning zal gezien de ligging vallen in het dure segment, waarbij wordt opgemerkt dat de woning voor de initiatiefnemers zelf is en niet in de verkoop zal komen. Doorstroming wordt gestimuleerd, doordat één van de twee-onder-een-kapwoningen in de boerderij vrijkomt.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Agrarisch met waarden;
- Verkeer
- Wonen;

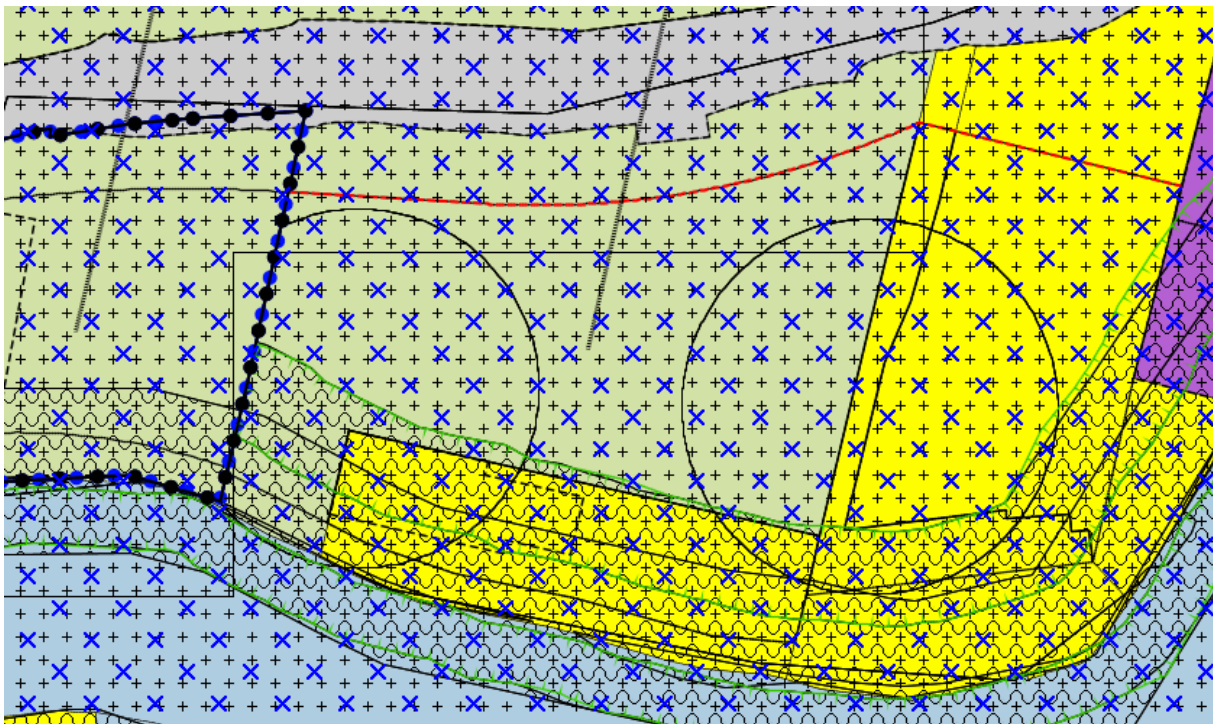
De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Figuur: gevellijn;
- Figuur: relatie
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.





Afbeelding 7: Vigerende bestemmingsplankaart

4.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de buitengebieden, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de bestemmingsplankaart. De volgende dubbelbestemmingen zijn binnen het plangebied opgenomen/gewijzigd:

- Waterstaat - Waterkering;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 4.

4.4.5 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de buitengebieden, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de bestemmingsplankaart. De volgende dubbelbestemmingen/aanduidingen zijn binnen het plangebied opgenomen/gewijzigd:

- Waterstaat - waterkering;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - dijk.

4.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat;
- De extra wooneenheid wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.



5. Verantwoording sectorale aspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). 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

De activiteit, het realiseren van een woning, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit één extra wooneenheid. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r. plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het mogelijk een agrarische bedrijfslocatie te saneren, een woonboerderij te behouden en een vrijstaande woning te realiseren. Er vinden geen productiewerkzaamheden meer plaats en er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Tevens vinden er geen volwaardige (agrarische) bedrijfsactiviteiten meer plaats, behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden/bedrijven. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten worden middels het plan uitgesloten op de locatie.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Het aantal verkeersbewegingen van zwaar verkeer zal zelfs afnemen, verwijderen van een agrarisch bedrijf. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen er geen significante negatieve effecten plaatsvinden op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.



5.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterbeheerplan 2022-2027

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

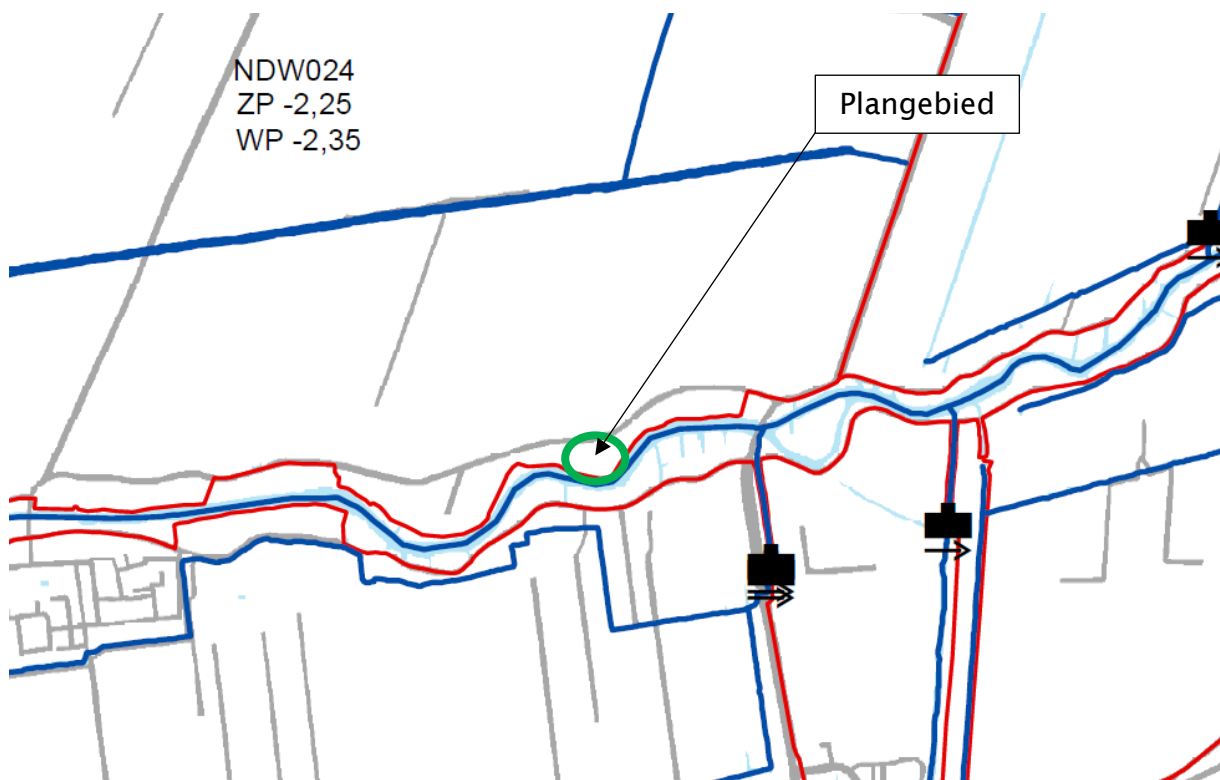
Verordening 'de Keur'

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 Keur is geregeld dat langs A- en B-

watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

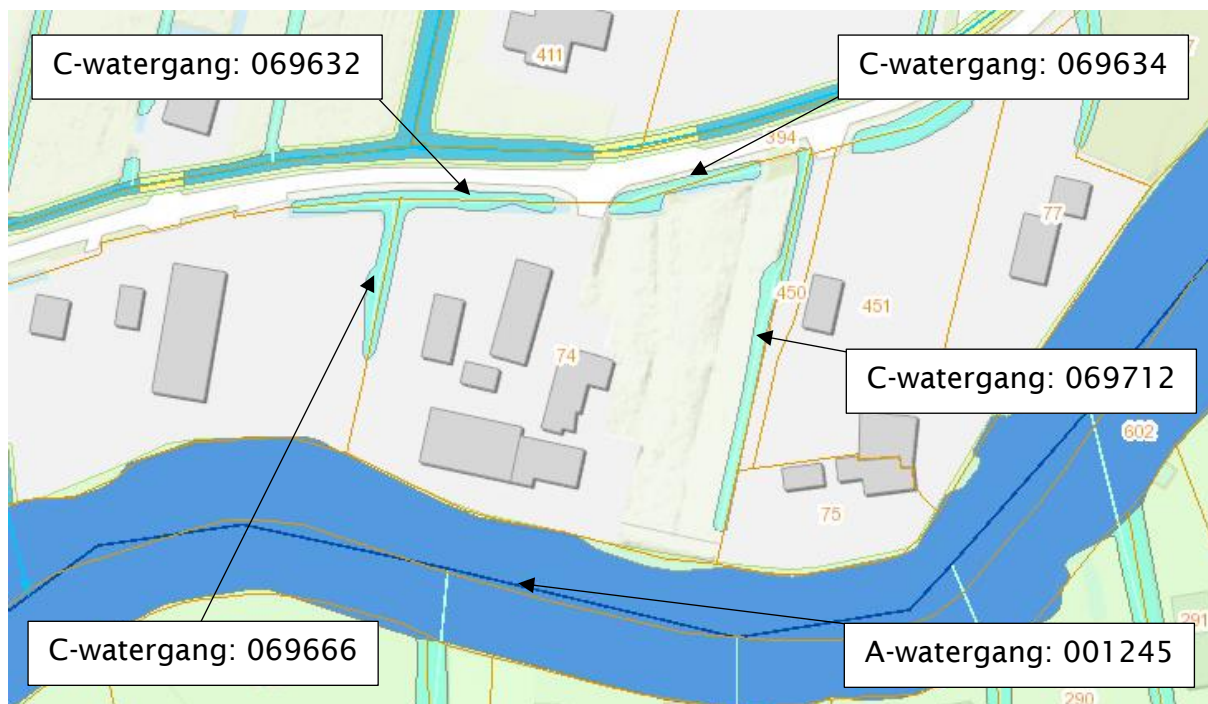
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20200928-9-24337). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 8: Peilgebiedenkaart

Rondom het plangebied zijn een A-watervang (001245) en een viertal C-watervangen (069632, 069634, 069666 & 069712) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de watergangen.



Afbeelding 9: Legger Wateren

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, 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 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m² en in het landelijk gebied geldt een vrijstelling van 1500 m².

In tabel 1 is de oppervlaktebalans van de verharding binnen het plangebied weergegeven. De woonboerderij blijft behouden en naar verwachting zal de erfverharding hier rondom gelijk blijven. Er wordt 845 m² aan agrarische opstallen en een mestkelder gesaneerd. Er wordt een vrijstaande woning gerealiseerd met een toegangsweg en bijbehorende erfverharding. Gezien de afstand van de nieuwe woning tot de openbare weg in relatie met een nieuwe toegangsweg is de verwachting dat er (incl. erfverharding bij de woning) 675 m² verharding t.b.v. de nieuwe woning zal worden aangelegd. Dit zou resulteren in een afname in verharding van 45 m². Indien de verharding toch met 45 m² extra zal toenemen, zal het Waterschap Rivierenland moeten kijken of gebruik van de particuliere vrijstelling mogelijk is of dat er watercompensatie noodzakelijk is. Binnen het plangebied is er voldoende ruimte om watercompensatie toe te passen indien nodig.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Woonboerderij	400
Te saneren schuren/opstallen/mestkelder	845
Erfverharding	1.125
Totaal bestaande situatie	2.370
Nieuwe situatie	
Woonboerderij	400
Vrijstaande woning	125
Erfverharding woonboerderij	1.125
Erfverharding/toegangsweg vrijstaande woning	675
Totaal nieuwe situatie	2.325
Verschil	Afname 45 m²

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

- 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.

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

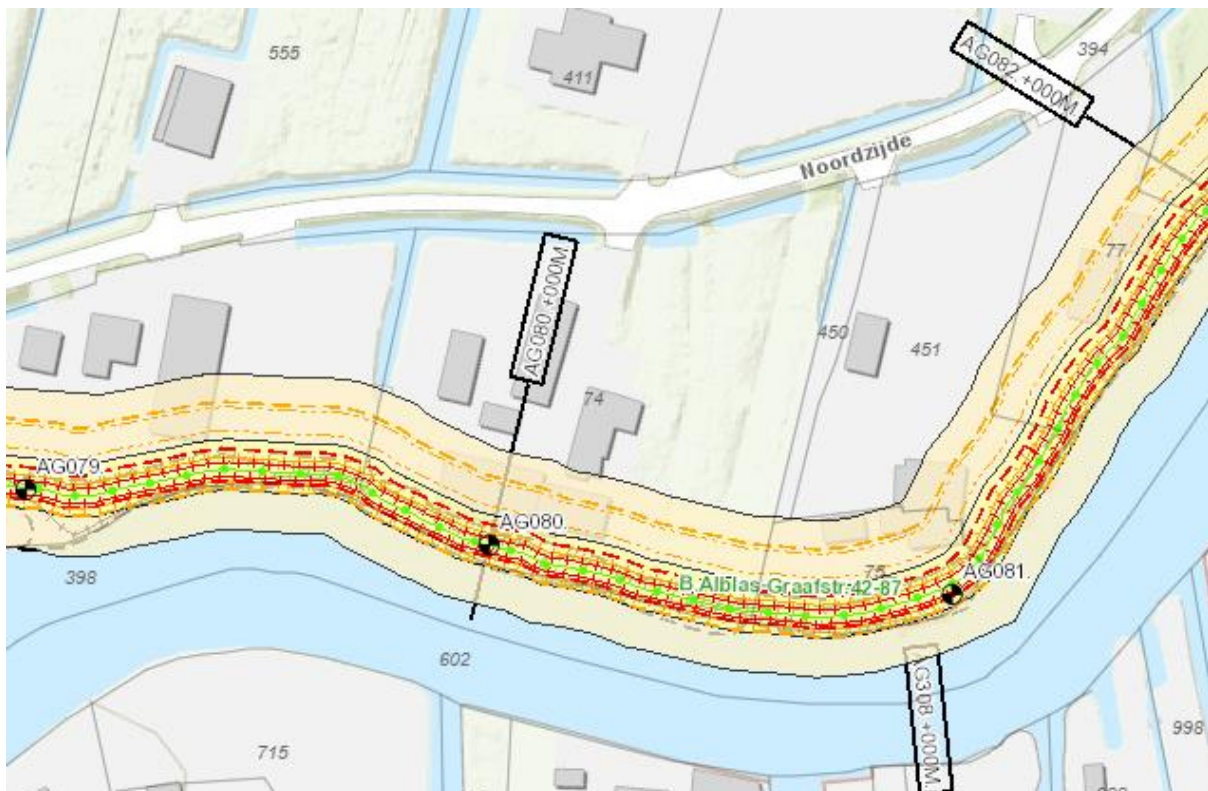
In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid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

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden er strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woning dient buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering te worden gerealiseerd en te voldoen aan de regels van de keur.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 10: Legger Waterkeringen.

Wegbeheer

Het perceel Noordzijde 16/17 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels een drietal ontsluitingen, waarvan één verhard naar het erf en twee op het aangelegen grasland. De verharde ontsluiting blijft ongewijzigd. De meest oostelijke dam wordt voornemens in gebruik genomen ter ontsluiting van de beoogde vrijstaande woning. Hiervoor is een watervergunning noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het behoud van de burgerwoningen in de boerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar deze aspecten is daarmee niet noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van 60 km/h wegen, waardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het rapport is ook de boerderij onderzocht, echter is het planaspect om de boerderij verder te splitsen in drie wooneenheden komen te vervallen. Enkel de conclusies van dit onderzoek op de nieuwe vrijstaande woning hebben daarmee betrekking op dit plan, de boerderij kan buiten beschouwing worden gelaten. De conclusies van het onderzoek luiden:



- *‘De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Noordzijde en het Oosteinde ten hoogste respectievelijk 40 en 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 45 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Beide woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor het aspect geluid geen belemmeringen.



5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 19,9 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,8 µg/m³ PM10;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,5 µg/m³ PM2,5.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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

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



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

Conclusie

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



5.5 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). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

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

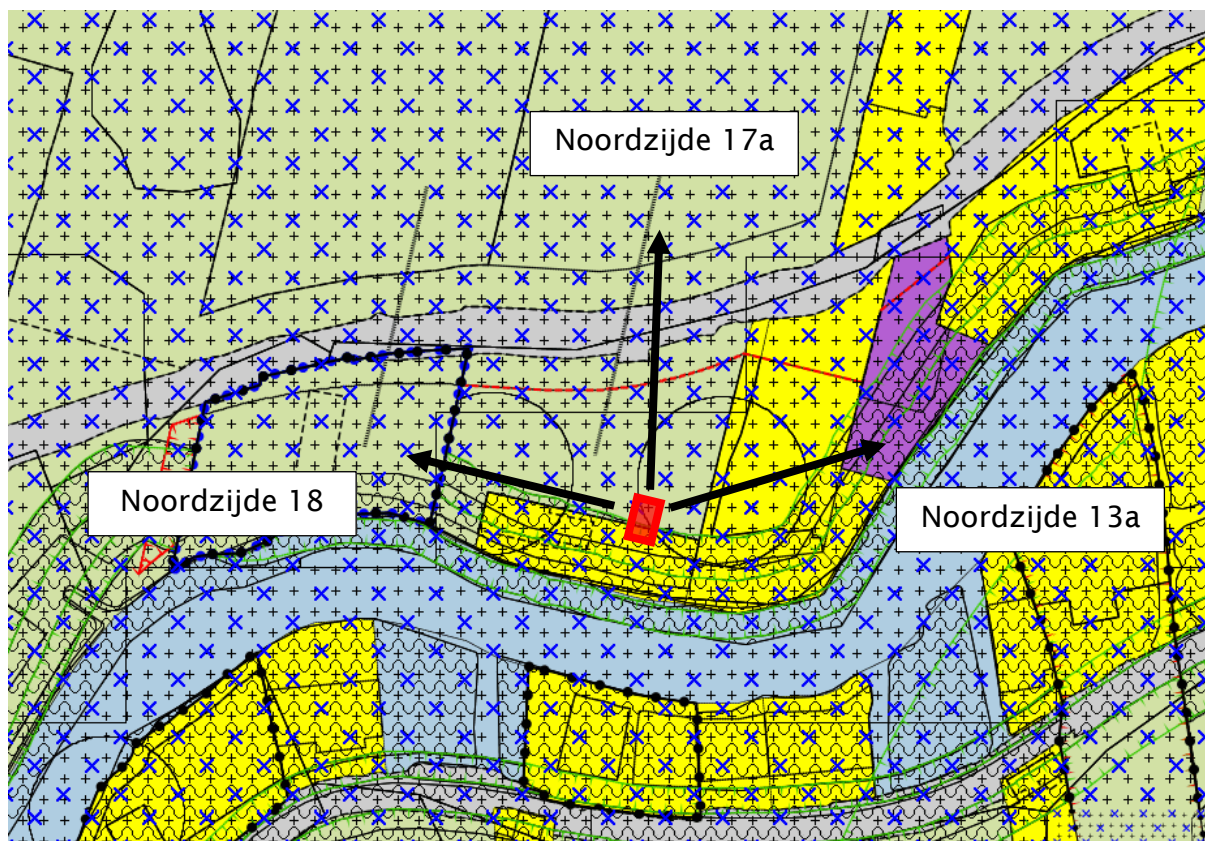
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het behouden van de burgerwoningen in de boerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd.



Op en in onderstaande afbeelding en tabel is de nieuwe woning ten opzichte van omliggende bedrijven weergegeven. Hieruit blijkt dat er ruim voldoende afstand is tussen de nieuwe woning en de omliggende bedrijven/functies conform de richtafstanden van het VNG.



Afbeelding 11: Nieuwe woning t.o.v. omliggende bedrijven/functies

Tabel 4: Bedrijven en milieuhinder				
Adres	Functie	Milieu categorie	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand (ca.)
Noordzijde 13a	Aannemersbedrijf	3.1	30 meter	56 meter
Noordzijde 17a	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	63 meter
Noordzijde 18	Reeds woonfunctie (woonboerderij)	----	----	----

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan de omliggende bedrijven/functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen



ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.



Afbeelding 12: Externe veiligheidskaart

Conclusie

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

5.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden gelegen. Wat betreft de ten westen gelegen hoogspanningslijn is het plangebied op ruim voldoende afstand gelegen (ca. 320 meter), ruim buiten de indicatieve zone (150 meter). Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Ten behoeve van de aansluiting op het riool zal t.z.t. overleg plaatsvinden met de rioolbeheerder.

Conclusie

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



5.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied en de Wet Natuurbescherming. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming van 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

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

‘Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen wat de functie van de bebouwing en planlocatie is voor kerkuilen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. (...)

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dienen enkele (preventieve) algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor kerkuilen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Noordzijde 16/17 te Oud-Alblas is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).’



Stikstofdepositie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het milieu is een AERIUS berekening uitgevoerd om de eventuele gevolgen van het onderhavige plan voor Natura2000-gebieden vast te stellen. De conclusie uit de stikstofdepositieberekening luidt:

‘Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien 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 op het onderdeel stikstofdepositie.’

Kerkuil

Omdat uit de ecologische quickscan is gebleken dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk was naar de kerkuil, is dat tevens uitgevoerd door Blom Ecologie. De conclusies uit dit onderzoek luidt als volgt:

‘In de periode februari – september 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de kerkuil conform de bepalingen uit de kennisdocumenten (BIJ12, 2017). Rust- en nestplaatsen van de kerkuil zijn niet geconstateerd. Bij het saneren van de schuren is geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen van de wet natuurbescherming. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor het saneren van de schuren niet van toepassing.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). 2*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (maart t/m september). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is, dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.’*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.



5.9 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen aan een goede bodemkwaliteit, welke 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 aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek luiden:

- *‘De bovengrond in de te slopen werkplaats is licht verontreinigd met kwik, lood, koper, zink en PAK. Dit zijn gangbare lichte verhogingen, die geen belemmering vormen voor de bestemming wonen;*
- *De zandig kleiige bovengrond rondom de bestaande bebouwing bevat alleen een minimaal verhoogd gehalte aan PCB;*
- *De sterk humeuze kleiige bovengrond op het noordoostelijke grasland bevat een verwaarloosbaar verhoogd gehalte aan PAK. Deze grond (toekomstige tuin) is feitelijk dus nagenoeg schoon;*
- *De puinhoudende bovengrond ter plaatse van het noordwestelijke grasland bevat licht verhoogde gehalten aan zink, lood, molybdeen en PAK. Deze bovengrond is ook onderzocht op asbest, waarbij een asbestgehalte van slechts 1 mg/kgds is aangetroffen. Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van de Interventiewaarde van 100 mg/kgds.*
- *De ondergrond op het oostelijke terreindeel is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.*
- *De ondergrond op het westelijke terreindeel bevat lichte verhogingen aan lood en zink.*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium gelijk aan de tussenwaarde. Voor barium wordt standaard de streefwaarde overschreden en soms ook de tussenwaarde zonder aanwijsbare oorzaak. Een herbemonstering wordt niet zinvol en dus niet nodig geacht.*

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen en voor de herinrichting van het terrein. Aanbevolen wordt om te werken met een gesloten grondbalans.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.



5.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

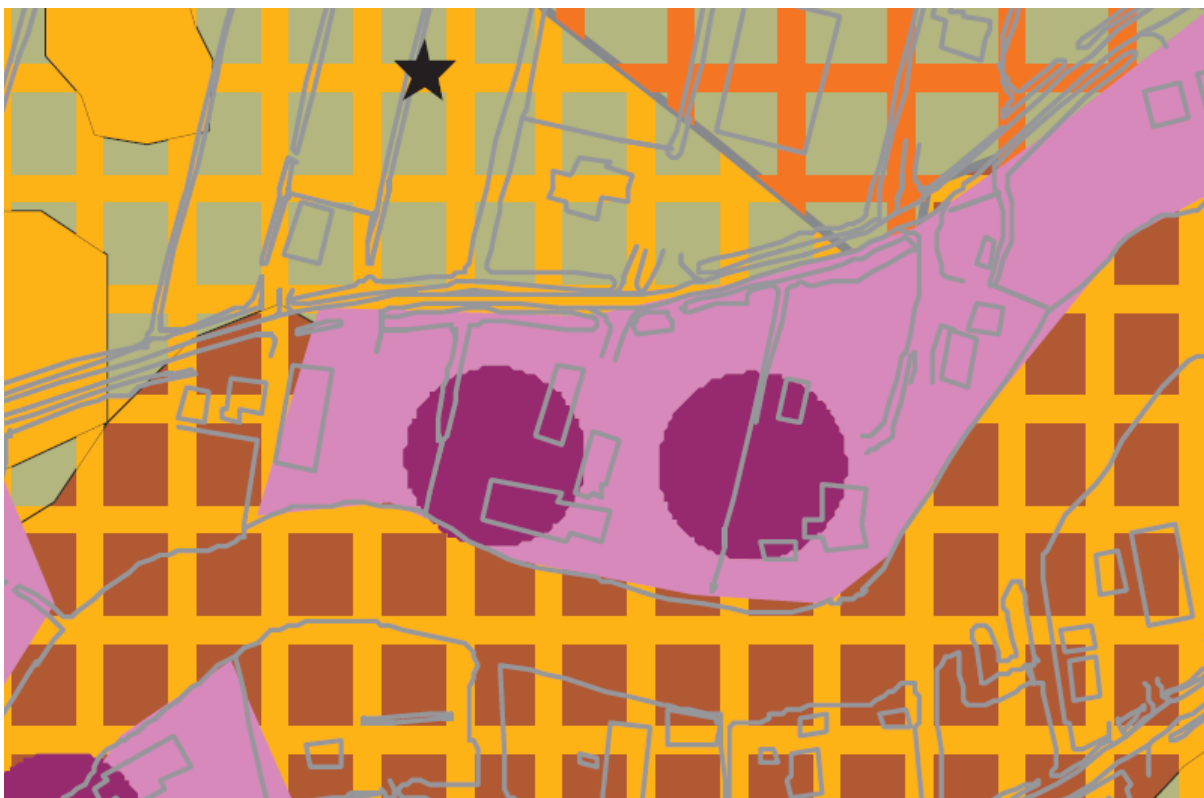
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 13: Archeologische verwachtingskaart

Het onderhavige plan voorziet in bodemingrepen groter dan de bovengenoemde grenswaarden. Door ADC Archeoprojecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***
De diepere ondergrond bestaat uit kalkrijke uiterst tot sterk siltige klei met zandlagen dat wordt geïnterpreteerd als oeverafzettingen van de Alblas. Hierboven liggen oevernabije- of komafzettingen en veen. In vier van de vijf boringen bestaat de bovenste 30 tot 50 cm uit een omgewerkt en/of opgebracht pakket. In één boring liggen de komafzetting aan het maaiveld. Zowel de kom als oeverafzettingen worden ingedeeld bij de Formatie van Echteld. Het veen wordt ingedeeld bij de Formatie van Nieuwkoop, het Hollandveen laagpakket.
- ***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?’***
Op basis van de boringen is de bodemopbouw, met uitzondering van een omgewerkte bouwvoor, intact. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de top van de bodem verstoord. Ter plaatse van de mestkelder is ook de diepere bodemopbouw verstoord.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
In de boringen zijn geen archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aangetroffen. In de huisterp in het plangebied zijn geen boringen gezet. De terpophoging en een zone hieromheen wordt echter wel als archeologisch relevant beschouwd. Hier kunnen resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd aanwezig zijn. De baksteenfragmenten in het bovenste pakket is boring 4, die nabij de terpophoging is gezet, geven geen uitsluitsel over de aan- of afwezigheid van dergelijke resten.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd kunnen vanaf het maaiveld aanwezig zijn.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Er zijn concrete geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachting voor resten uit Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd ter plaatse van de terpophoging en een zone hieromheen waar resten van het erf aanwezig kunnen zijn blijft gehandhaafd. De verwachting voor resten uit de Romeinse komt te vervallen.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
De sloop en nieuwbouw is gepland ter plaatse van en nabij de huisterp. Hier kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Ter plaatse van het noorden en oosten van het plangebied is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter plaatse van de terpophoging en een zone van ca. 20 m hieromheen is wel nader onderzoek noodzakelijk. De zone is aangegeven in afb. 15. Geadviseerd wordt om de geplande nieuwbouw buiten deze zone te realiseren. Indien dit niet mogelijk is dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Ook wordt geadviseerd om bij de sloop van de bestaande bebouwing de funderingen niet te verwijderen zodat geen nieuwe bodemverstoringen plaatsvinden.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het noorden en westen van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Geadviseerd wordt om de geplande nieuwbouw buiten de terpophoging en een zone van 20 m hieromheen te realiseren. Indien toch bodemingrepen binnen de terpophoging en een zone van 20 m hieromheen plaatsvinden, dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. De invulling hiervan is afhankelijk van de aard, omvang en diepte van de bodemingrepen.'



Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan dient er een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd in het geval de nieuwe woning in de zone van 20 m rondom de terpophoging komt. Hetgeen als voorwaarde wordt opgenomen in de vergunningsaanvraag. Tevens is n.a.v. deze resultaten de dubbelbestemming archeologie ter plaatse aangepast conform deze resultaten.



5.11 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in het behoud van de boerderij en de realisatie van een vrijstaande woning na sanering van een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt op een duurzame wijze omgegaan met de bebouwde ruimte en is er sprake van inbreiding. De nieuwe woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Middels het toekomstbestendig maken van de locatie wordt op een duurzame manier gebruik gemaakt van de woonboerderij en de locatie.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaat adaptatie 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.

Het plan voorziet in een afname in verharding en bebouwing. 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 plan voorziet in een toename van zachte gronden waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiernaast is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Het belang van groene tuinen wordt onder de aandacht gebracht.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct.

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. Echter neemt de verharding af waardoor er minder hittestress zal zijn in de toekomst. 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.

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Door meer zachte gronden toe te passen en daardoor het versneld afvoeren van hemelwater te beperken kan dit worden tegengegaan.