

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnoordzijde25ABS-VG02

Planstatus

Datum:
19-04-2022

Status:
Vaststelling

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	9
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6	Communicatie	10
1.7	Realisatie	10
1.8	Leeswijzer.....	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Nieuwe situatie	13
3	Juridische planbeschrijving.....	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Systematiek van de regels	19
3.3	Bestemmingen	19
3.4	Aanduidingen	20
4	Verantwoording beleidskader.....	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Regionaal beleid	30
4.4	Gemeentelijk beleid	32
4.5	Conclusie.....	35
5	Verantwoording sectorale aspecten	36
5.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	36
5.2	Watertoets	38
5.3	Geluid.....	44
5.4	Luchtkwaliteit	46
5.5	Bedrijven- en milieuhinder	48
5.6	Externe veiligheid	50
5.7	Kabels en leidingen.....	52
5.8	Ecologie.....	53
5.9	Bodem	56
5.10	Archeologie	57
5.11	Duurzaamheid	61

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21217-01	16-12-2021
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190718-9-21023	18-07-2019
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1472	24-09-2019
4a	Ecologisch onderzoek	Kingfisher Natuurprojecten	20190026	22-07-2019
4b	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	18135	18-02-2020
5	Verkennd bodemonderzoek	Geonius Milieu B.V.	MA190503.R 01.V1.0	13-09-2019
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	4967	08-04-2020
7	Nota Inspraak	Gemeente Molenlanden	-	24-09-2020
8	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	12-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas is een bedrijfsbestemming gelegen en zijn een bedrijfswoning, bijgebouw en een bedrijfspand aanwezig. De bebouwing bevindt zich in een slechte bouwkundige staat en is verouderd. De bedrijfswoning is recent herbouwd en toekomstbestendig gemaakt. Op het perceel is jarenlang een aannemersbedrijf gevestigd geweest, welke de volwaardige bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd.

Het plan is alle bebouwing, met uitzondering van de recent herbouwde bedrijfswoning, te saneren en de buitenopslag op het perceel op te ruimen. Omdat de bedrijfsactiviteiten reeds zijn beëindigd is de initiatiefnemer tevens voornemens om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming conform het huidige en gewenste gebruik. Ter compensatie voor het saneren van alle gebouwen en het wijzigen van de bedrijfsbestemming is het voornemen twee burgerwoningen met bijgebouwen te realiseren. De bedrijfswoning is inmiddels herbouwd conform de regels van het moederbestemmingsplan, waardoor deze niet herbouwd hoeft te worden maar enkel juridisch-planologisch wordt gewijzigd naar burgerwoning.

Het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en haar herzieningen. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijf'. Op deze enkelbestemming is het niet toegestaan twee burgerwoningen te realiseren. Het plan is hiermee strijdig met het vigerende bestemmingsplan en dient hierdoor gewijzigd te worden.

Op 5 december 2018 is een principeverzoek voor het onderhavige plan ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard. Op 19 juni 2019 heeft de gemeente Molenlanden in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas. Het plangebied wordt aan het noorden begrensd door de openbare weg de Noordzijde en in het zuiden door de rivier De Alblas. Ten oosten en ten westen zijn twee woonpercelen gelegen. Het plangebied is kadastraal opgedeeld in drie percelen; ABS02 - D - 552, 553 & 554.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan heeft een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg. Volwaardige bedrijven binnen een (woon)lint zijn niet passend. Middels het plan wordt een volwaardige bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint verwijderd, waarmee nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf in de toekomst op deze locatie wordt uitgesloten. Middels het plan worden twee vrijstaande burgerwoningen met een landelijke uitstraling gerealiseerd welke qua situering en opzet aansluiten bij de overige woningen in het cultuurhistorisch lint langs de Noordzijde. In combinatie met de sanering van verouderde en vervallen bedrijfsbebouwing voorziet het plan in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Middels een landschappelijk inpassingsplan van een landschapsarchitect wordt er in een optimale kwaliteitsverbetering voorzien door het plangebied op een verantwoorde manier in te richten. Tevens wordt met de sloop van de verouderde bebouwing en het opruimen van het perceel verdere verpaupering, verrommeling en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Verder is het onderhavige plan met de realisatie van twee woningen in overeenstemming met het woonbeleid van de gemeente. Het plan is gelegen binnen de bebouwde ruimte en in het cultuurhistorische lint, waarmee het plangebied een kansrijke locatie is voor woningbouw. Omliggende bedrijven worden tenslotte niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt. Het plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het perceel Noordzijde 25 Oud-Alblas valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft hierin de bestemmingen:

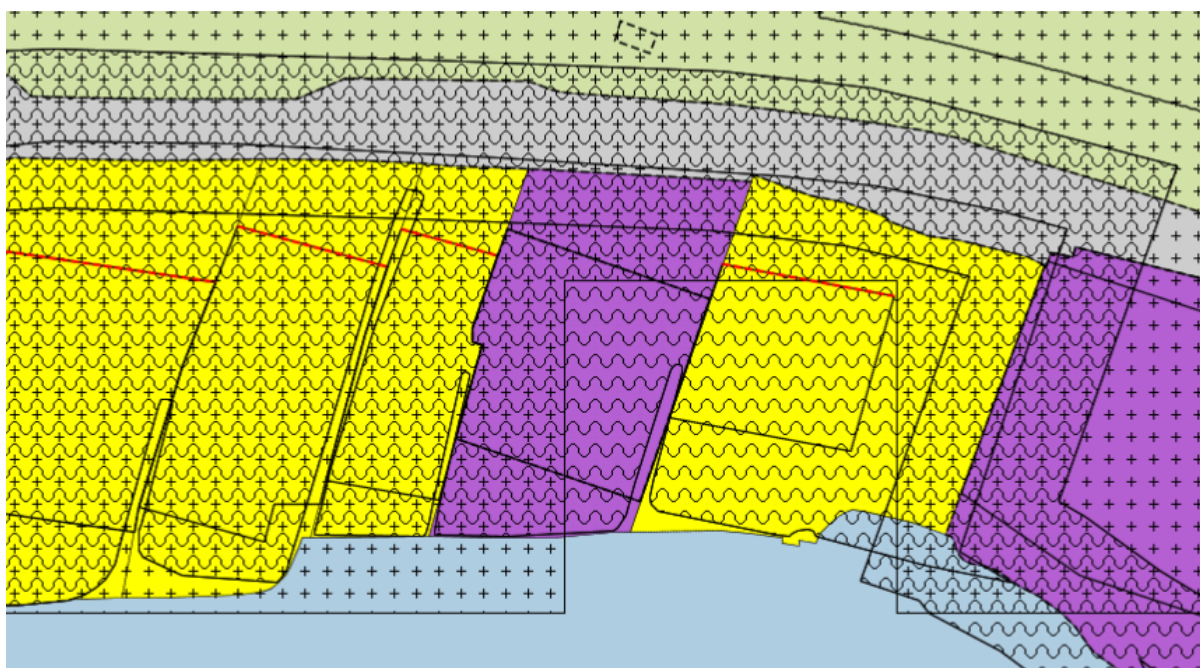
- Bedrijf;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

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

De aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de toevoeging van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 4' en de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' is toegevoegd.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om twee burgerwoningen te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In de voorgaande principeverzoekfase zijn de directe burens reeds persoonlijk geïnformeerd over het onderhavige plan.

Vooroverleg ex. Art. 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. Gelijktijdig met de inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De provincie Zuid-Holland heeft geen reactie op het plan gegeven. Enkele kleine opmerkingen van het Waterschap Rivierenland zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om inspraakreacties kenbaar te maken. Desgevraagd was het ook mogelijk een mondelinge inspraakreactie kenbaar te maken. Er is één inspraakreactie ingediend. In de Nota Inspraak in de bijlage is de inspraakreactie van beantwoording voorzien. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

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 was het ook mogelijk een mondelinge zienswijze kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota Zienswijzen in de bijlage zijn de zienswijzen van beantwoording voorzien. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen/aanvullingen van de paragrafen 2.2, 4.2, 4.4 & 5.7 van onderhavige toelichting van het bestemmingsplan.

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 (via internet, De Staatscourant en het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: 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. 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.

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 een agrarisch en landelijk karakter.

De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs de Noordzijde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De bebouwing is hoofdzakelijk tussen de rivier de Alblas en de Noordzijde gelegen (zuidzijde van de weg). De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.). De hoofdgebouwen ten zuiden van de Noordzijde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze vaak een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere

of eenduidige kapvorm. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied is dat de bebouwing op ruime afstand van de Noordzijde is gerealiseerd (op de Alblas georiënteerd).

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas met de bedrijfswoning, een bijgebouw en het bedrijfspand is jarenlang in gebruik geweest als aannemersbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. De bijgebouwen staan grotendeels leeg en zijn verouderd. Op het perceel vond veel buitenopslag plaats waardoor het perceel verrommeld aandeed. De bedrijfswoning is inmiddels herbouwd en vernieuwd.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied (1)



Figuur 6: Huidige situatie plangebied (2)



Figuur 7: Huidige situatie plangebied (3)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij zal tevens de bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Ter compensatie worden twee vrijstaande burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd. De bedrijfswoning is inmiddels herbouwd en zal juridisch-planologisch worden gewijzigd in een van de burgerwoningen. De woningen worden op een passende wijze en met een landelijke uitstraling gerealiseerd en het perceel wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast middels onder andere het aanbrengen van streekeigen beplanting en het parkeren aan het zicht vanaf de Noordzijde te onttrekken (zie paragraaf 2.2.3). Het perceel Noordzijde 25 wordt middels het onderhavige plan in een representatieve staat teruggebracht. Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.



Figuur 8: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit aan de Noordzijde welke zich over bijna de gehele breedte van het perceel uitstrekt (zie figuur 7). In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen in- en uitrit op de Noordzijde.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). 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. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie ‘niet stedelijk’. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘Buitengebied’. In de nieuwe situatie is er sprake van twee vrijstaande woningen, daarmee een parkeerbehoefte van twee keer 2,4 parkeerplaatsen. Deze benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op elke woonkavel is ruim voldoende ruimte voor het manoeuvreren en parkeren van 3 auto's. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.



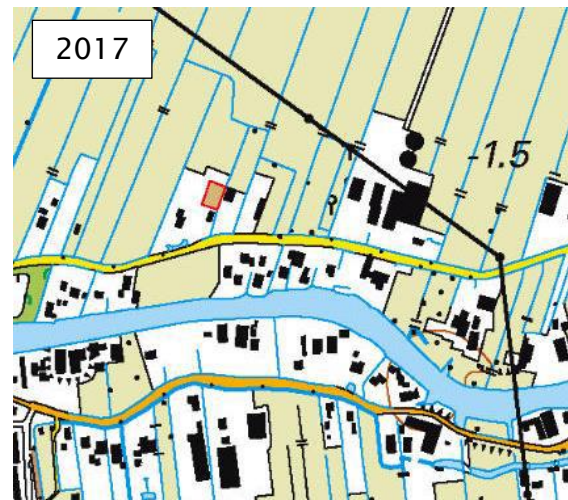
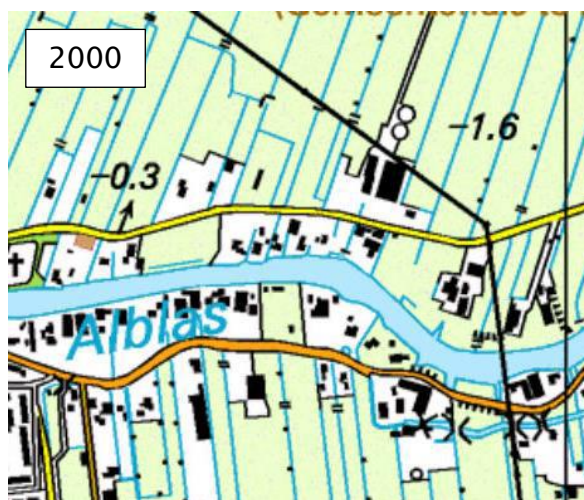
Figuur 9: Voldoende ruimte voor parkeren in de nieuwe situatie

2.2.3 Landschappelijk inrichting/Molenwaards Kookboek

Om in een optimale kwaliteitsverbetering te voorzien is de initiatiefnemer voornemens het perceel en de woningen op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Bij uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek'. De stappen van het Molenwaards Kookboek hebben geleid tot een aantal ontwerpuitgangspunten en zijn hieronder uiteengezet.

Geschiedenis

In 1900 is de Noordzijde enkel aan de zuidzijde bebouwd, tussen de weg en het water. Aan de andere kant van het water is hetzelfde patroon zichtbaar. Ten opzichte van 1900 is vijftig jaar later het patroon nog hetzelfde, maar is er meer bebouwing gerealiseerd tussen de Noordzijde en het water. Ook zijn ten noorden van het weg enkele gebouwen gerealiseerd. Het open landelijke karakter blijft. Ten opzichte van 1950 is in 2000 de bebouwing toegenomen en zijn kavels samengevoegd en verbreed. Ten noorden van het plangebied heeft zich aan de andere kant van de weg een agrarische bedrijf gevestigd. Hierdoor is er in het open polderlandschap gebouwd, maar blijven er wel brede doorzichten aanwezig. Ten opzichte van 2000 is te zien dat 17 jaar later de bebouwing nog verder is toegenomen en het agrarische bedrijf ten noorden van het plangebied is uitgebreid. Ook ten zuiden van het water is de bebouwingsdichtheid in de loop der tijd toegenomen.



Figuur 10: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Noordzijde en de rivier De Alblas. Het lint heeft zich door de tijd ontwikkeld tot een lint met afwisselend (agrarische) bedrijven, boerderijen en kleinere arbeiderswoningen. Ten noorden van het plangebied zijn grote (agrarische) bedrijven gelegen met daarachter het open polderlandschap. Ten zuiden is de rivier De Alblas gelegen en ten oosten en westen van het plangebied is bebouwing ten behoeve van wonen gelegen. Richting het noorden zijn brede landschappelijke doorzichten naar het polderlandschap aanwezig. Voor verdere uitwerking van de stedenbouwkundige structuur zie paragraaf 2.1.1.



Figuur 11: Kenmerken lint (rood: nokrichting hoofdgebouw; geel: nokrichting bijgebouw; groen: doorzichten)

Kenmerken plangebied

Het plangebied Noordzijde 25 te Oud-Alblas wordt aan het noorden begrensd door de openbare weg de Noordzijde en in het zuiden door de rivier De Alblas. Ten oosten en ten westen zijn twee woonpercelen gelegen. Op het perceel zijn een bedrijfswoning, een bijgebouw en een bedrijfspand gelegen. Ten noorden het plangebied is achter de bebouwing het polderlandschap aanwezig.

Ontwerputgangspunten

- Aansluiten op het dorps- en landelijke karakter in het cultuurhistorische lint;
- Aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van naastgelegen percelen;
- Behouden/versterken streekeigen beplanting;
- Behouden/versterken huidige wateren;
- Behouden/versterken landschappelijk doorzicht naar het open slagenlandschap;
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet en is haaks op de weg gepositioneerd;
- Parkeren op eigen terrein;
- Aansluiten qua kleur, materiaal, vorm en detaillering in het lint.

Landschappelijke inpassing

Door uitvoering te geven aan het landschappelijke inpassingsplan wordt het perceel op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast. In de huidige situatie is geen tot weinig groen aanwezig op het perceel, middels het onderhavige plan wordt het groen versterkt middels streekeigen beplanting. De bestaande wateren blijven gehandhaafd.

Het onderhavige plan sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de naastgelegen percelen, waarbij de woningen aan het water wordt gerealiseerd en het bijgebouw tussen de woning en de weg. De woningen worden in dezelfde lijn als de naastgelegen woningen gepositioneerd. Hiermee sluit het onderhavige plan aan bij het karakter van de directe omgeving. De bijgebouwen krijgen een ondergeschikte

en schuurachtige uitstraling ten opzichte van de hoofdgebouwen (bijvoorbeeld: zwart potdeksel gelijk het westelijke buurperceel). Op het voorerf tussen de weg en de bijgebouwen zal waar mogelijk streekeigen haag- en beplanting worden aangelegd, zodat de bijgebouwen aan het zicht kunnen worden onttrokken vanaf de weg. Tussen beide percelen in het plangebied en het perceel met het ten oosten gelegen buurperceel worden voornemens ook enkele bomen en struiken gerealiseerd.

De perceelscheiding op het plangebied zal ongeveer op het midden van het perceel worden geplaatst en bestaan uit een streekeigen haag. Beide woningen krijgen een eigen ontsluiting en voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren van auto's op eigen erf. Door het aanbrengen van groen op het voorerf kunnen naast de bijgebouwen ook de auto's op het erf aan het zicht worden onttrokken. Zeker ook omdat de auto's achter de bijgebouwen kunnen worden geparkeerd. Het onderhavige plan voorziet hiermee in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waardoor het plan passend is voor de gemeente Molenlanden.



Figuur 12: Landschappelijk inpassingsplan

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' 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 25' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' 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

Wonen

De bestemming 'bedrijf' op het plangebied wordt gewijzigd naar 'wonen' met een bouwvlak en een maatvoering maximum aantal wooneenheden van 2.

Water

Ten behoeve van de rivier De Alblas wordt de bestemming 'water' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Waterstaat – Waterkering

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

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ter bescherming van de waterberging krijgt het perceel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

Waarde – Archeologie 2 & 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

3.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - 1.

4 Verantwoording beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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 nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met 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 afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal 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 ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ 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’.

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 twee woningen, na sanering van het bedrijfsperceel met één bedrijfswoning. 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 kader stellende 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') opgenomen.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de bebouwde ruimte en het bebouwingslint. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) 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 de bedrijfsbebouwing verwijderd en het perceel opgeruimd. Ter vervanging worden twee woningen gerealiseerd, hetgeen conform de verstedelijkingsopgave en het provinciaal beleid.

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 onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Volwaardige bedrijven in cultuurhistorische lintbebouwing zijn niet wenselijk. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming en -bebouwing op het perceel verwijderd. Nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf in het lint langs de Noordzijde wordt daarmee op deze locatie uitgesloten, hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Tevens wordt bedrijfsbebouwing welke stedenbouwkundig niet passend is in het lint verwijderd en worden twee stedenbouwkundige passende woningen gerealiseerd. Hiermee wordt gelijktijdig verdere veroudering, verpaupering, eventuele leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om te voorzien in een optimale kwaliteitsverbetering is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3). Middels het inpassingsplan wordt het perceel op een verantwoorde wijze gerealiseerd.

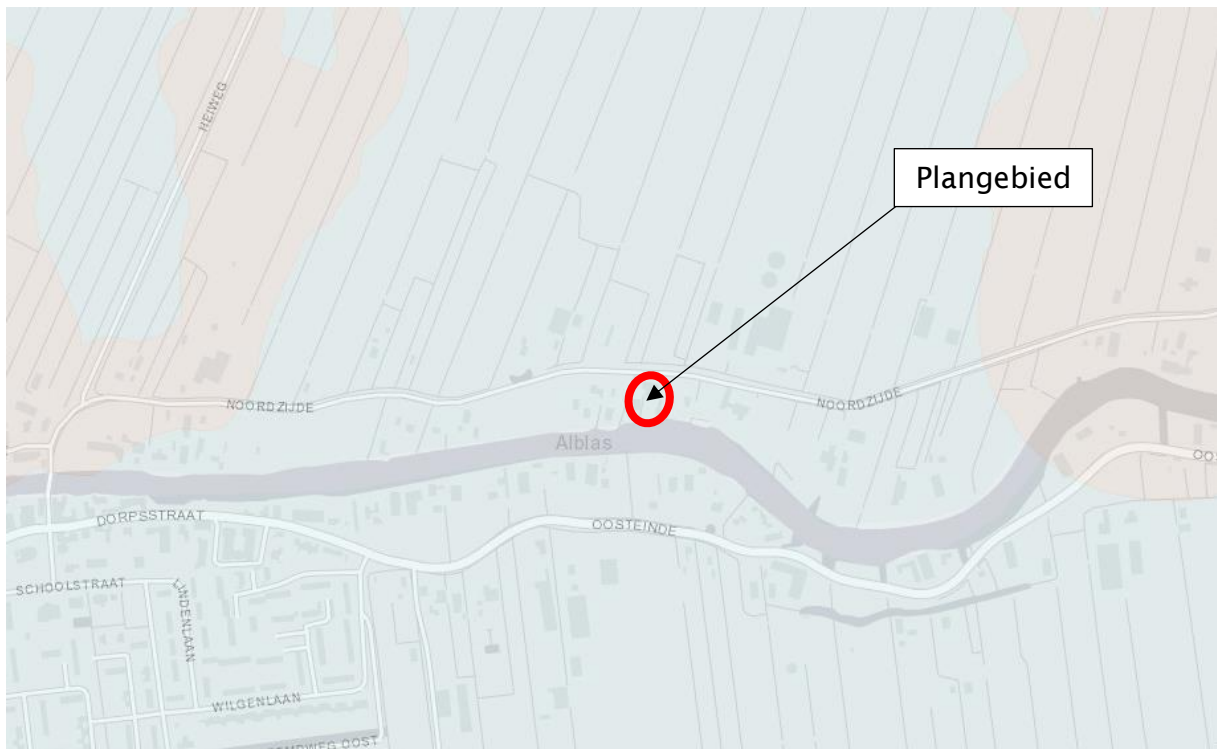
Kwaliteitskaart

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.

Laag van de ondergrond

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'rivierklei en veen'. 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 ontwikkelingen in het gebied 'rivierklei en veen' heeft de provincie de volgende richtpunt vastgesteld:

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



Figuur 13: Uitsnede laag van ondergrond

Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die niet voldoen aan deze richtpunten.

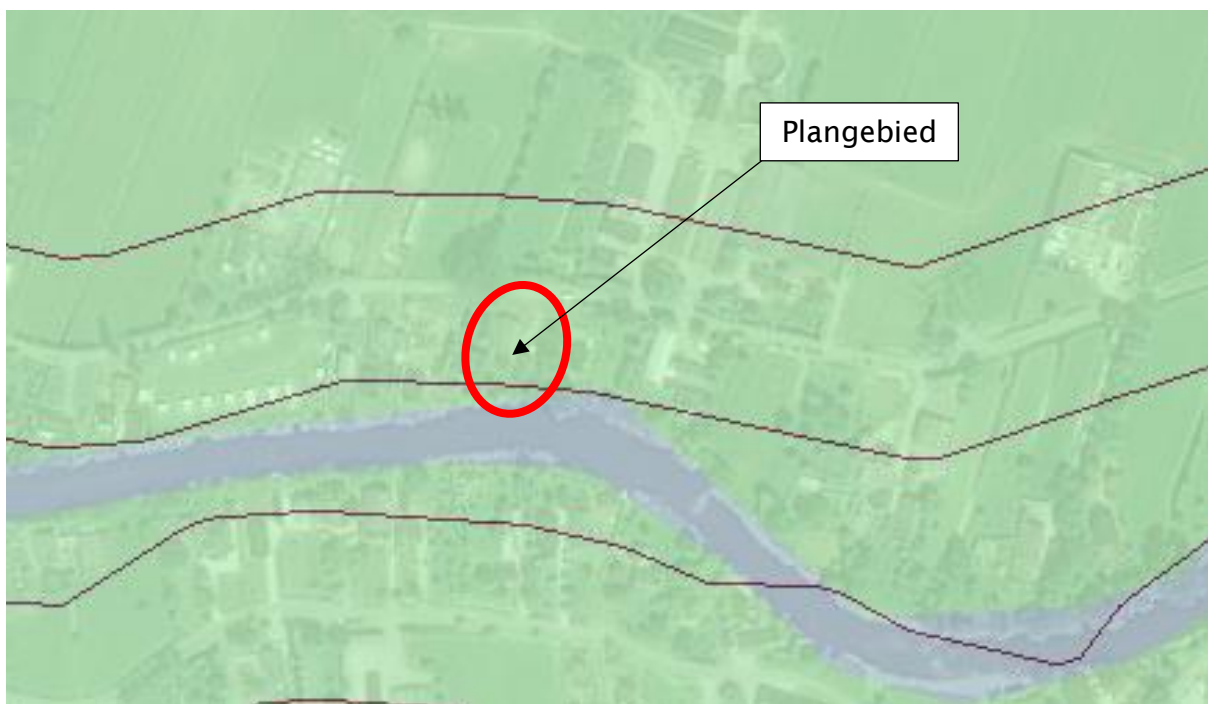
Laag van cultuur- en natuurlandschappen

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.



Figuur 14: Uitsnede laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied van stedelijke occupatie.

Laag van beleving

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied van beleving.

Conclusie Kwaliteitskaart

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en de richtpunten. Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is door een landschapsarchitect een

landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke deze richtpunten volgt (paragraaf 2.2.3).

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 dit gebied, zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en sluit aan op de richtpunten van de kwaliteitskaart. Er wordt niet voorzien in wijzigingen op structuurniveau en het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Middels het onderhavige plan wordt een bedrijfsbestemming en -bebouwing uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwvestiging van een bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten. De te realiseren woningen wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast,

waardoor wordt voorzien in een verbetering van de stedenbouwkundige structuur aangezien woningen passender zijn binnen het lint dan een bedrijfspand.

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) 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;
- 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.

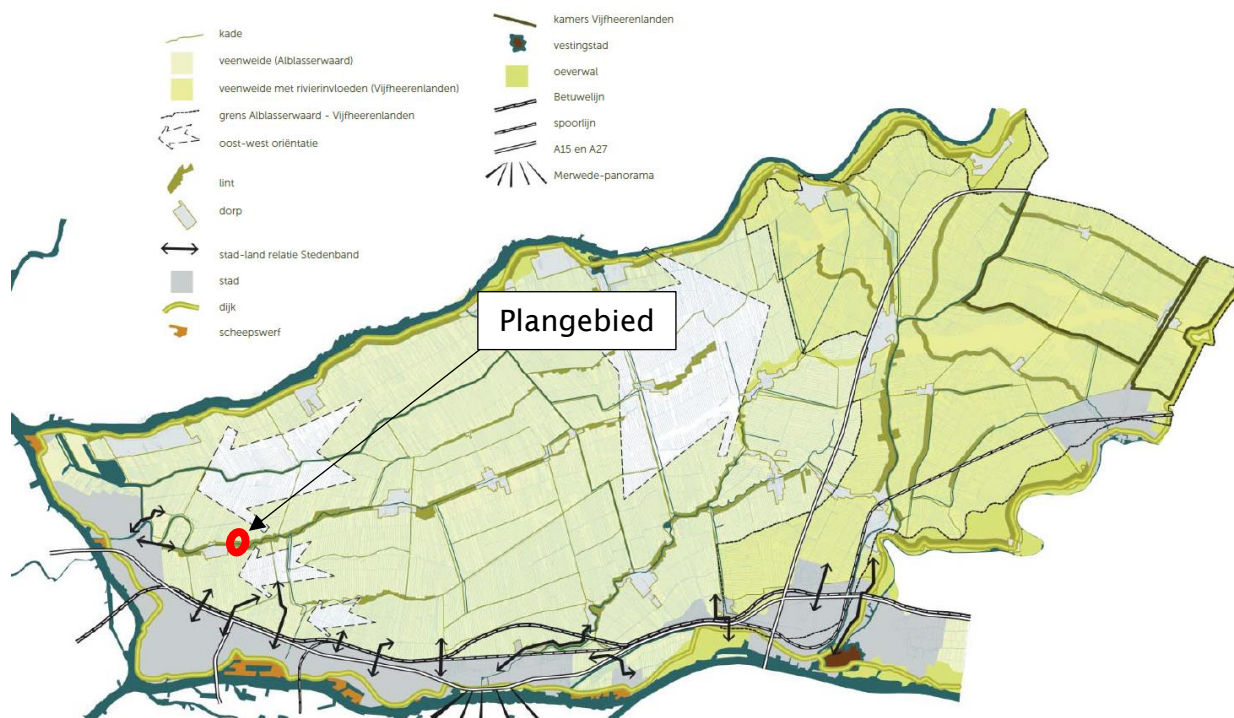
Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van twee woningen, na sanering van het bedrijfsperceel met één bedrijfswoning. Per saldo wordt daarmee één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 4.1.3).

4.2.3 Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

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

Het onderhavige plan sluit aan bij bovenstaande ambities uit het gebiedsprofiel.



Figuur 15: Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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. Bedrijven zijn in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op het perceel en daarmee in de lintbebouwing langs de Noordzijde uitgesloten wordt. Met de uitsluiting van een bedrijf wordt daarnaast het woon- en leefklimaat verbeterd ter plaatse. Ter compensatie wordt één extra wooneenheid toegevoegd. Middels het plan kan met het aanbod worden ingespeeld op de concrete woningbehoefte in Oud-Alblas en regio. Hiermee draagt het bij aan het behoud van de leefbaarheid in het dorp. De te realiseren woningen worden op een passende wijze gerealiseerd en het perceel op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt.

4.3.2 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 woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen en zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen of steden. De dorpen hebben een hechte gemeenschap en maken gebruik van een sterk lokaal sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een concrete woningbehoefte. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van één wooneenheid. Dit is gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. 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:

- 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 onderhavige plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving. Het onderhavige plan is een kleinschalig plan in het lint langs de Noordzijde te Oud-Alblas. Het plan voorziet in een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van het dorp en de gemeente Molenlanden. Middels de sanering van een bedrijfsperceel en het realiseren van twee woningen (toevoeging van één wooneenheid) is het plan in overeenstemming met de toekomstvisie.

4.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2040

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 versnelt 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 zijn (BENG) en aardgasloos.
- 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 Oud-Alblas is er woningbehoefte en naar de woningen in het onderhavige plan is er een concrete vraag. Een bedrijfswoning welke niet meer bewoonbaar is wordt gesaneerd en er worden twee woningen gerealiseerd. Middels het onderhavige plan wordt één extra woning toegevoegd. Dit maakt het mogelijk voor mensen uit Oud-Alblas in het dorp te blijven wonen, mensen die binding hebben met de gemeente en het dorp. Het onderhavige plan is conform de regionale woonvisie (paragraaf 4.3.2).

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het perceel Noordzijde 25 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft hierin de bestemming:

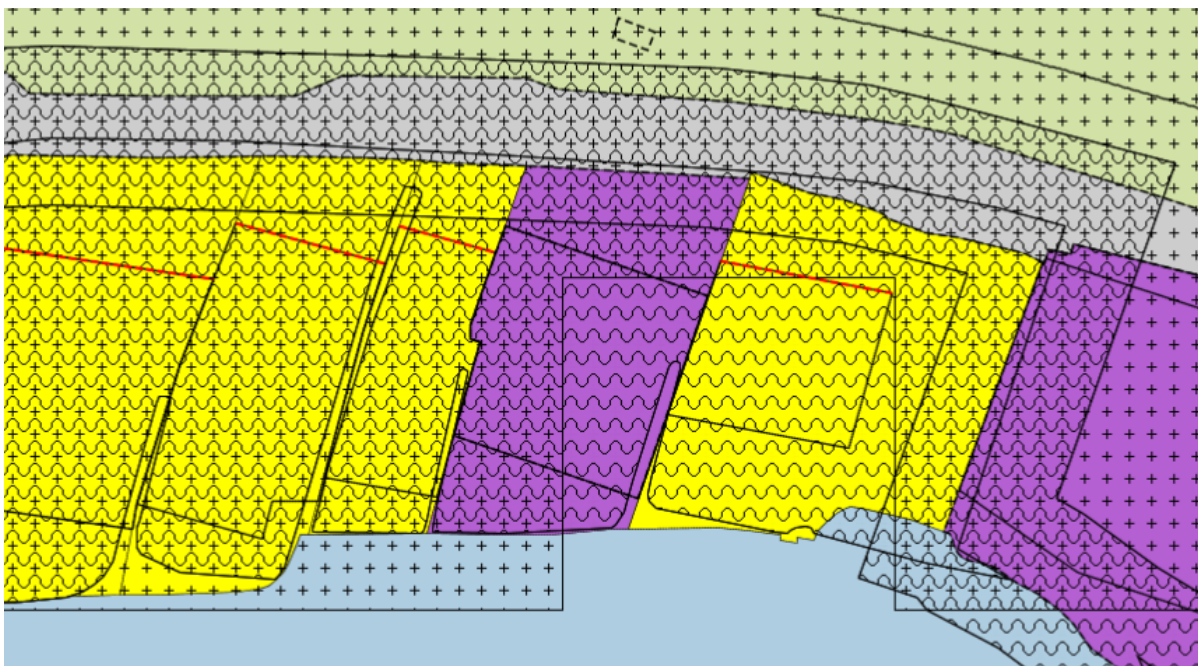
- Bedrijf;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

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

De aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf.



Figuur 16: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de toevoeging van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 en 4' en de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en

aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is toegevoegd.



Figuur 18: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en haar herzieningen. Het perceel betreft de enkelbestemming 'Bedrijf', op deze gronden is het juridisch-planologisch niet toegestaan twee burgerwoningen te realiseren.

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;
- De extra wooneenheid is gemeld in het regionaal overleg en 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 de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 woningbouw ontwikkeling bestaande uit de functiewijziging van een bedrijfspand naar een burgerwoning. 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

Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfsbestemming en de -bebouwing gesaneerd. Ter compensatie worden twee vrijstaande burgerwoningen gerealiseerd (toevoeging één wooneenheid). Er vinden daarmee geen productiewerkzaamheden plaats en er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De volwaardige bedrijfsactiviteiten zullen middels het onderhavige bestemmingsplan uitgesloten worden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000-gebied. Natura2000-gebieden 'Donkse Laagten' en 'Boezems Kinderdijk' zijn gelegen op respectievelijk circa 2,8 en 3,4 km van het plangebied. Vanwege de aard en beperkte omvang van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand tot de Natura2000-gebieden is er geen sprake van externe werking. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er 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.

Waterschapsbeleid

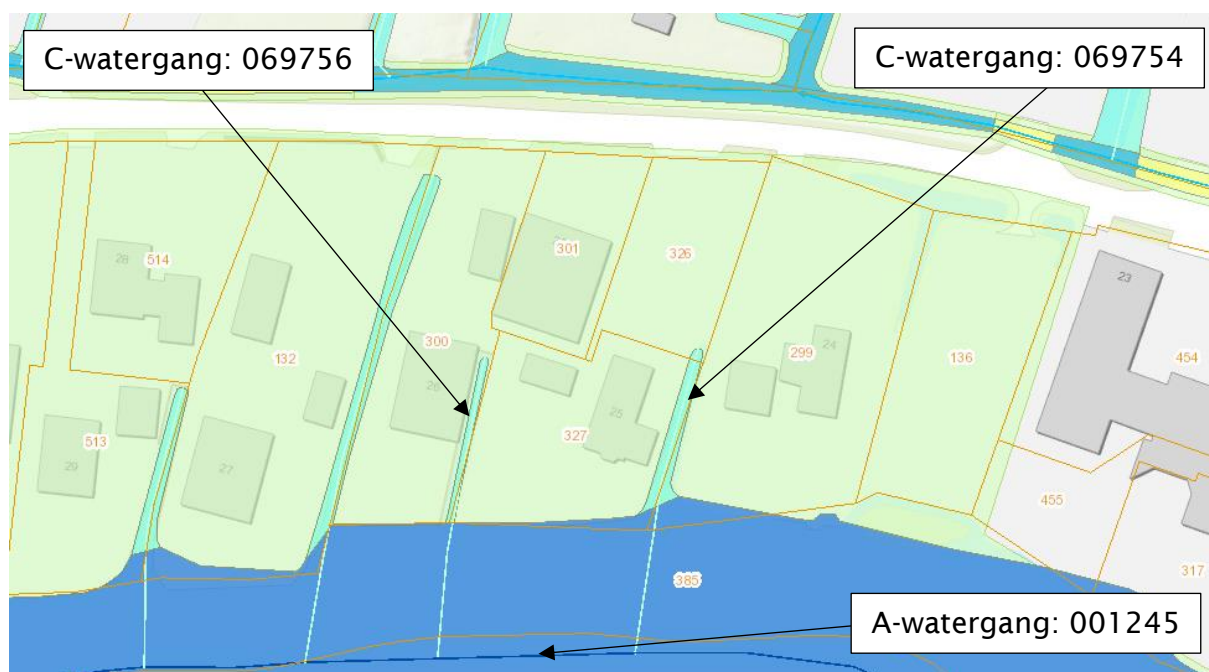
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

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

Op en rondom het plangebied zijn een A-watergang (001245) en een tweetal C-watergang (069754 & 069756). De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats in het waterbergingsgebied van de Alblas (lage boezem). De C-watergangen hebben een belangrijke functie voor de berging in het watersysteem, daarom vinden er geen fysieke ingrepen plaats aan de watergangen. De eigenaar van de percelen zal voorkomen dat de watergangen verlanden. Voor zowel de bouw- als sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Figuur 19: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20190718-21023). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit

hoofdstuk uitgewerkt. Het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas is gelegen in het boezemgebied de Nederwaard.

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 -0,8 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, echter wordt een groot bedrijfspand gesloopt waardoor er weinig compensatie verwacht wordt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Oppervlakteverharding 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 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 bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Uit tabel 1 blijkt dat het plan resulteert in een toename aan verharding (160 m²). De initiatiefnemer zal gebruik maken van de eenmalige particuliere vrijstelling, waardoor het niet noodzakelijk is watercompensatie te realiseren ten behoeve van de toename aan verharding.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Bedrijfswoning	120 m ²
Bijgebouw	35 m ²
Bedrijfspand	250 m ²
Erfverharding (ca.)	675 m ²
Totaal bestaande situatie	1.080 m²
Nieuwe situatie	
Twee woningen	210 m ²
Twee bijgebouwen	150 m ²
Erfverharding (50% perceel)	880 m ²
Totaal nieuwe situatie	1240 m²
Vershil	160 m² toename

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 wegooppervlakken 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.

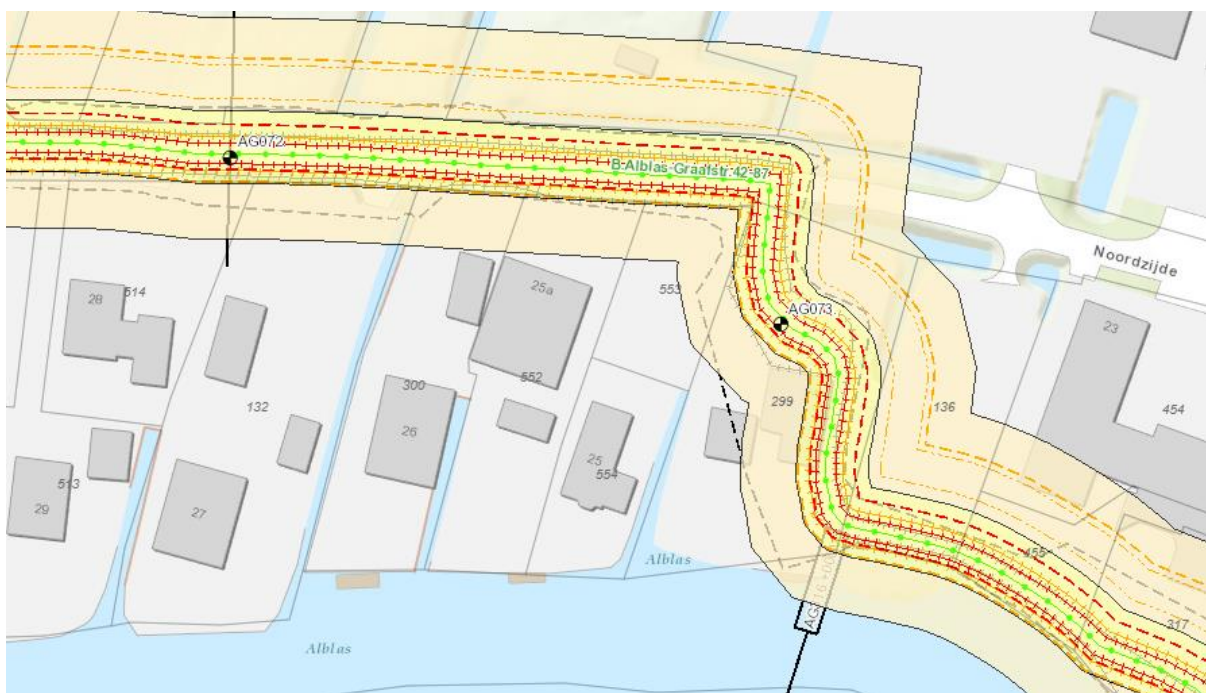
In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder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

Waterkering

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

De sloopwerkzaamheden vallen buiten de kern- en de beschermingszone van de regionale waterkering. De bouwwerkzaamheden vallen gedeeltelijk binnen de beschermingszone, maar buiten de kernzone en buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering. Voor de bouw van het noordoostelijke bijgebouw dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering voor de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming.



Figuur 20: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Het perceel Noordzijde 25 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit aan de Noordzijde welke zich over bijna de gehele breedte van het perceel uitstrekt. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen in- en uitrit op de Noordzijde.

Het plangebied heeft in de huidige situatie een grote inrit over de gehele breedte van het perceel welke geheel aansluit op de weg. Het betreft een aaneenschakeling van een inrit naar de bedrijfswoning en een inrit naar de grote schuur van het bouwbedrijf. In de nieuwe situatie worden er binnen het plangebied twee percelen

gecreëerd met een duidelijk erfscheiding. Gezien deze scheiding in twee percelen wordt per perceel een inrit beoogd, totaal twee inritten. Deze inritten zullen dan niet de gehele breedte van het perceel gebruiken, maar zullen worden beoogd gelijk de situatietekening. Dit betreft een verbetering van de bestaande situatie. Voor een tweede ontsluiting dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland welke de aanvraag zal beoordelen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan 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 plan betreft de realisatie van twee woningen binnen het plangebied. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen aan de Noordzijde, ter plaatse geldt een maximum snelheid van 60 km/h. Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai.

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Oosteinde en de Noordzijde op de gevels van de woningen ten hoogste respectievelijk 39 en 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer.*

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor deze woningen hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

Voor deze woningen hoeft geen nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel plaats te vinden omdat de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.'

Conclusie

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

5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) 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 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 (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	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 2020 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 18,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,3 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,3 µg PM2,5/m³.

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

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In 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 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

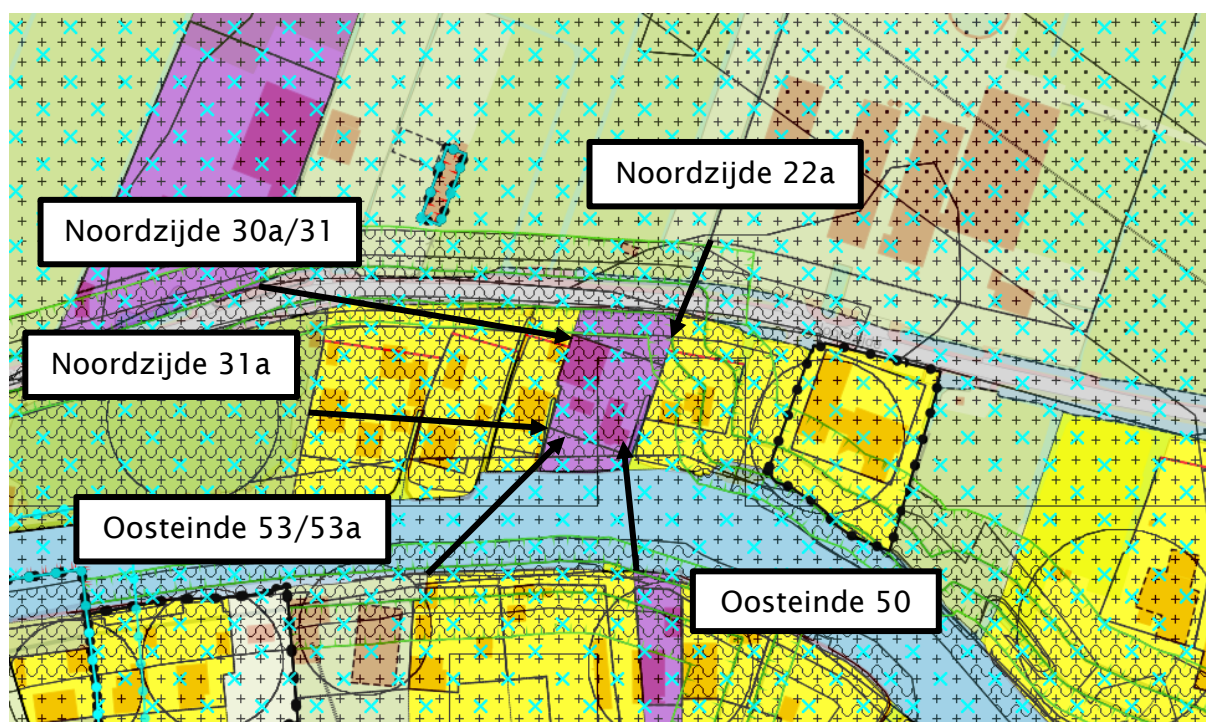
Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van woningen. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

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.

Hiernaast heeft de gemeente Molenlanden op 7 juli 2020 de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor

geur voor een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom bijgesteld naar 25 meter. In onderstaande tabel en afbeelding is het bouwvlak van het plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven uiteengezet.

Tabel 4: Omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot plangebied
Noordzijde 22a	Veehouderij	25 meter	35 meter
Noordzijde 30a/31	Tuincentrum	10 meter	105 meter
Noordzijde 31a	Camping	30 meter	80 meter
Oosteinde 50	Klussenbedrijf	10 meter	40 meter
Oosteinde 53/53a	Agrarisch bedrijf	25 meter	55 meter



Figuur 21: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan omliggende bedrijven 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.

Onderzoek

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.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart

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 straalspaden gelegen. Wel loopt er een 380 KV hoogspanningsleiding ten noordoosten van plangebied. In verband met draadbreuk, elektrische ontlading en ijzelafzetting wordt een zoneringsafstand van 2 x 38 meter uit het hart van de leiding gehanteerd waarin uitsluitend gebouwen ten dienste van de leidingen zijn toegestaan. Het plangebied valt buiten de belemmeringszone en is gelegen op geruime afstand van deze hoogspanningsleiding.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan de netbeheerder van de hoogspanningslijn. De beheerder van de hoogspanningslijn geeft aan dat er binnen 38 meter vanaf de hartlijn aan weersijden geen grootschalige nieuwe woningbouw is toegestaan. Het plangebied is gelegen buiten deze zone van 38 meter. Om deze reden ziet de beheerder dan ook geen belemmeringen. Hiernaast heeft de hoogspanningsmast een indicatieve zone van 150 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn. De huidige bedrijfswoning welke wordt herbouwd is deels gelegen binnen deze zone, in de nieuwe situatie is dit tevens het geval. Hiermee is er sprake van een gelijkblijvende situatie. De nieuwe westelijke woning wordt geheel buiten de zone gerealiseerd. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor het onderhavige plan.

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. 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 onderhavige plan betreft het saneren van een bedrijfsperceel, de bebouwing en het realiseren van woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Kingfisher Natuurprojecten een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'S1. Welke WNB-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie? algemene soorten (bijv. merel, koolmees, heggemus) met tijdens het broedseizoen beschermde nesten.

S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten? Zonder voorzorgsmaatregelen worden algemene broedvogels die we kunnen verwachten in de particuliere tuin verstoord. Door buiten de broedperiode te werken is er geen sprake van negatieve effecten op algemene broedvogels. Door de locatie bovendien ongeschikt te maken kunnen we effecten op deze soorten voorkomen.

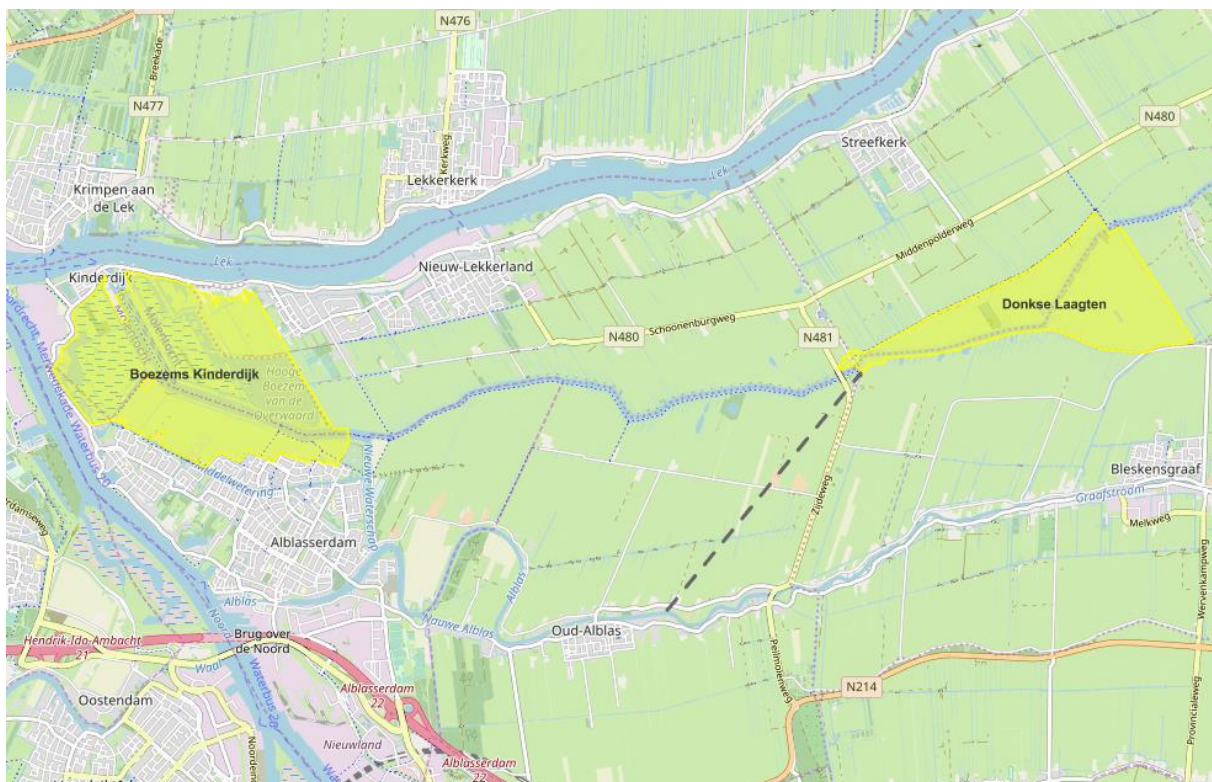
S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk? Nee, de geschiktheid van de locatie is niet geschikt voor jaarrond beschermde broedvogels.

S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken? Werken buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) of na voorafgaande broedvogelcontrole. De potentiële broedlocaties ongeschikt te maken door het verwijderen van begroeiing voorafgaand aan het broedseizoen (voor 15 maart), rekening houdend om de vestiging van broedvogels te voorkomen. De gevelbegroeiing op het bedrijfspand dient verwijderd te worden. Deze mag zeker niet over hoofd worden gezien, aangezien dit wintergroene begroeiing betreft en al vroeg in het jaar in gebruik kan worden genomen door de eerste broedvogels. Bestaande grote bomen behouden of indien mogelijk sparen. Dit zijn belangrijke foerageer-of verblijfplaatsen voor vogels.

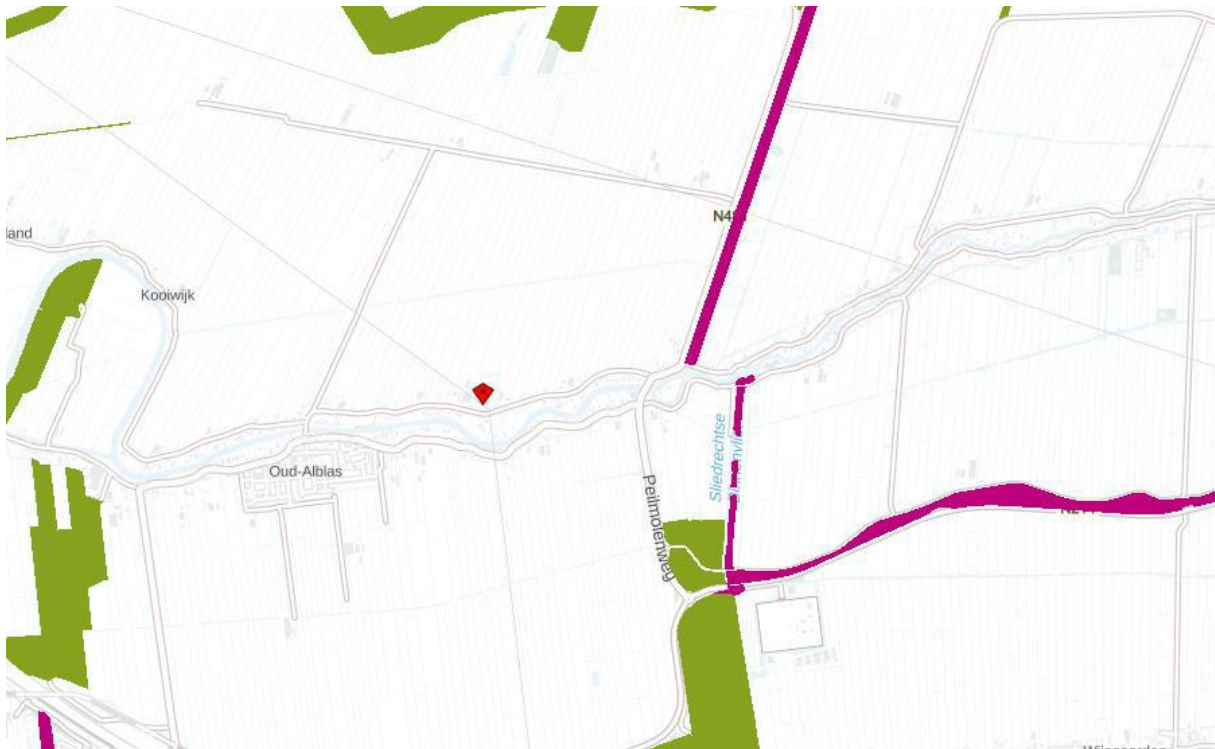
S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen? Nee.

Gebiedsbescherming

'Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Natura 2000 gebieden Boezems Kinderdijk en Donkse Laagten liggen op ca. 3 km van plangebied. Vanwege de aard en beperkte omvang van de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van externe werking. Toetsing aan het onderdeel gebiedenbescherming conform de WNB (hoofdstuk 2 van de wet) is daarom niet noodzakelijk. Het voornemen hoeft alleen aan het onderdeel soortenbescherming te worden getoetst. Het plangebied ligt op ca. 3km afstand van grote natura 2000 gebieden maar ligt niet binnen het Natuur Netwerk Nederland.'



Figuur 23: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Figuur 24: Plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland

Stikstofdepositie

Gezien de gehele stikstofproblematiek en de initiatiefnemer hier veel waarde aan hecht is voor het onderhavige plan een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat:

'Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' is gelegen op circa 2,8 km afstand van het plangebied. Verder is het plangebied gelegen op een afstand van circa 3,4 km tot het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'.

De stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de aanleg- en de gebruiksfase van het plan is berekend met de nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS Calculator 2019A. De aanleg- en de gebruiksfase zijn tegelijkertijd berekend.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden Natura2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van het plan. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.9 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het beoogde gebruik in kaart te brengen is door Genius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘In het algemeen geldt dat de bovengrond lichte bijmengingen bevat. Plaatselijk is in de bovengrond aan de tuinzijde (boring 007 en 011) aan de westzijde een sterke verontreiniging met lood en of zink aangetoond. Het betreft een oppervlak van circa 200 m² en een dikte van circa 0,5 meter. De omvang is circa 100 m³.

Opgemerkt wordt dat de puinhoudende lagen/verontreinigingssituatie ter plaatse van de gedempte sloot niet geheel in beeld is. Met behulp van de ramguts was dit niet mogelijk. Wel blijkt dat de laag met huishoudelijk afval sterk verontreinigd is met verschillende zware metalen. Dit is ook in eerder onderzoek vastgesteld. In de laag van 0,0 tot maximaal 1,8 m-mv is het terrein sterk tot uiterst puinhoudend. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft ons inziens wel consequenties voor de voorgenomen eigendomsoverdracht. De aangetoonde gehalten aan zware metalen in de grond zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen (huishoudelijk afval). Het betreft een laag met een dikte van circa 0,5 meter over een oppervlakte van minimaal 150 m². De omvang is nog niet geheel in beeld, maar het betreft op basis van deze resultaten al minimaal 75 m³.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om met name aan de noordoostzijde met behulp van een kraan de gedempte sloot verder uit te kaderen. Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden adviseren we de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken teneinde de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.’

Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek dient er een Plan van Aanpak voor de sanering te worden opgesteld en een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd. Hetgeen als voorwaarde wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

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.

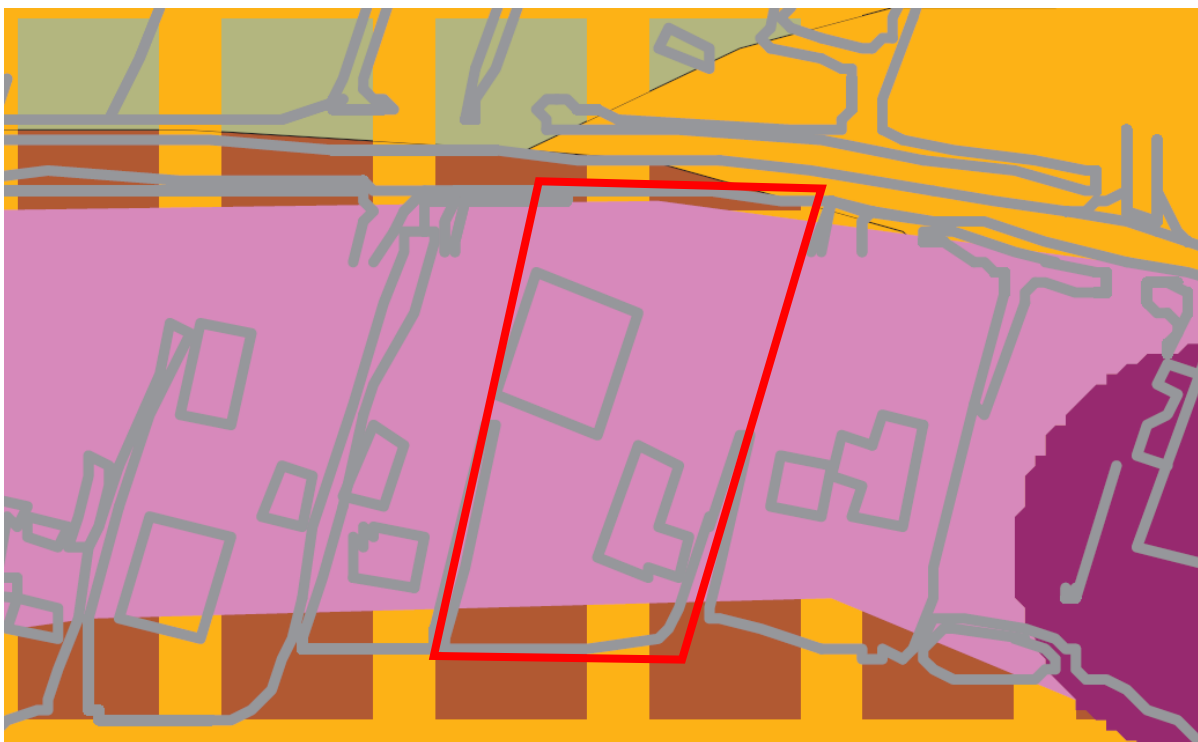
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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 is gelegen op gronden met een:

- 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;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 25: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

De beoogde werkzaamheden voorzien in bodemingrepen groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***

In het noorden van het plangebied bestaat de ondergrond uit mineraalarm veen, afgedekt door lagen humeuze, venige klei. In dit deel van het plangebied zijn komafzettingen afgezet en is veen gevormd. In het zuiden van het plangebied is in de ondergrond een pakket sterk siltige klei met zandlaagjes aanwezig. Het betreft hier oeverafzettingen van de Oud-Alblas of Alblas. Dit pakket wordt afgedekt door een laag venige, humeuze klei of kleilig veen. Tijdens de vorming van deze laag lag het plangebied in een komgebied. De venige kleilaag of kleiige veenlaag wordt in het zuiden van het plangebied afgedekt door een pakket gerijpte, sterk siltige klei. Dit is een pakket oeverafzettingen van de Alblas. De natuurlijke bodemopbouw gaat scherp over in een 60 tot 140 cm dik heterogeen, recent opgebracht zand- en kleipakket.

- ***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 natuurlijke bodemopbouw is tot een variërende diepte van 60 tot 140 cm – mv verstoord geraakt. De verstoring reikt tot in de oeverafzettingen van de Alblas, de venige vegetatiehorizont onder de oeverafzettingen of tot in de (in het noorden van het plangebied) daaronder gelegen laag komklei.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**

In het zuiden van het plangebied zijn twee pakketten met oeverafzettingen aangetroffen. Het onderste pakket is bijna ongerijpt en in het pakket zijn geen potentiële bewoningsniveaus aangetroffen. Daarom worden in dit pakket geen archeologische waarden verwacht. Het bovenste pakket oeverafzettingen is in sommige delen van het plangebied niet meer aanwezig (bijvoorbeeld bij boring 5) en in andere delen is de oorspronkelijke (humeuze) top van het pakket niet meer aangetroffen. Omdat (de top van) dit pakket verstoord is geraakt worden op dit niveau geen intacte archeologische waarden verwacht. In het plangebied zijn dus geen archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aangetroffen.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**

Niet van toepassing

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**

Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren gevonden. De overige deelvragen zijn daarom niet van toepassing.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**

Niet van toepassing

- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**

Niet van toepassing

- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**

Niet van toepassing

- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**

Op basis van het booronderzoek kan de middelmatige tot hoge archeologische verwachtingswaarde bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde.

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

In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht en worden daarom ook geen archeologische waarden bedreigd bij de voorgenomen uitvoering van de planning.

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

Omdat in het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht worden is het plangebied middels dit onderzoek voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het

onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

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

5.11 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 twee woningen op de locatie. De woningen worden in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.