



Toelichting bestemmingsplan

'Oud-Alblas, Oosteinde 32-33'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Oosteinde 32-33’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPoosteinde3233ABS-VG01

Projectnummer:
559797

Projectleider:
H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:
05-02-2019

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	9
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status/gebruik	12
2.2	Nieuwe situatie	13
2.2.1	Plan	13
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	14
2.2.3	Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassing (Molenwaards Kookboek)	15
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie	22
4	Sectorale aspecten	23
4.1	Watertoets	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	25
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Ecologie	26
4.8	Bodem	26
4.9	Archeologie	26
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1	Inleiding	28

5.2 Systematiek van de regels	28
5.3 Bestemmingen	28
5.4 Aanduidingen	28
6 Verantwoording beleidskader.....	29
6.1 Rijksbeleid	29
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	29
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	29
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	30
6.2 Provinciaal beleid.....	31
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	31
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden.....	34
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	35
6.3 Regionaal beleid	36
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	36
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	36
6.4 Gemeentelijk beleid	38
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	38
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	38
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	38
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	39
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'	39
6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'	40
6.5 Conclusie	41
7 Verantwoording sectorale aspecten	42
7.1 Watertoets	42
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï).....	46
7.3 Luchtkwaliteit	48
7.4 Bedrijven en milieuhinder	49
7.5 Externe veiligheid	51
7.6 Kabels en leidingen.....	53
7.7 Ecologie	54
7.8 Bodem.....	57
7.9 Archeologie.....	58

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bebouwingsstudie	Brand BBA Architecten	16012	20-04-2018
2	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20180417-9- 17639	17-04-2018
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1307	23-05-2018
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4631	01-06-2018
5	Aangepast advies archeologisch vervolgonderzoek	ADC ArcheoProjecten	-	06-07-2018
6	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/246/r	30-04-2018
7	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen / Linge Milieu bv	BM/2470-2018	Juli 2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Sindsdien heeft het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas een woonfunctie. Het boerderijgebouw is gesplitst in twee wooneenheden. De boerderij en schuren zijn verouderd en verkeren in een slechte bouwkundige staat. Het boerderijgebouw heeft een overwegend sobere uitstraling. Door de verschillende verbouwingen is de cultuur-historische waarde van het boerderijgebouw verloren gegaan. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en in ruil daarvoor een twee-onder-kap-woning en een vrijstaande woning terug te bouwen.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Ter plaatse van het plangebied is één bouwvlak gelegen waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie wooneenheden. Daarbij is de beoogde vrijstaande woning buiten het huidige bouwvlak gepland.

Brand BBA Architecten heeft namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie d.d. 7 maart 2018 heeft de gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. Het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Molenlanden.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de dorpskern van Oud-Alblas in de lint-bebouwing langs de Alblas. Het perceel Oosteinde 32-33 ligt ingeklemd tussen het riviertje de Alblas en het Oosteinde. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een natuurstrook en een perceelsgrens met het naastgelegen perceel Oosteinde 31 te Oud-Alblas.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er 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. Middels de voorgenomen bestemmingswijziging wordt het verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende boerderijgebouw, dat door de verschillende verbouwingen zijn cultuurhistorische waarde heeft verloren, en de omliggende verouderde schuren gesloopt. In ruil daarvoor worden drie woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Er worden landschappelijke doorzichten naar de Alblas gecreëerd en het perceel krijgt de uitstraling van een boerenerf. De twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd ter plaatse van het boerderijgebouw en betreft het denkbeeldige hoofdgebouw van het boerenerf. De vrijstaande woning wordt ondergeschikt in maatvoering, materialisatie en verschijningsvorm ten opzichte van de twee-onder-een-kapwoning. Aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een landschappelijk beplantingsplan opgesteld. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

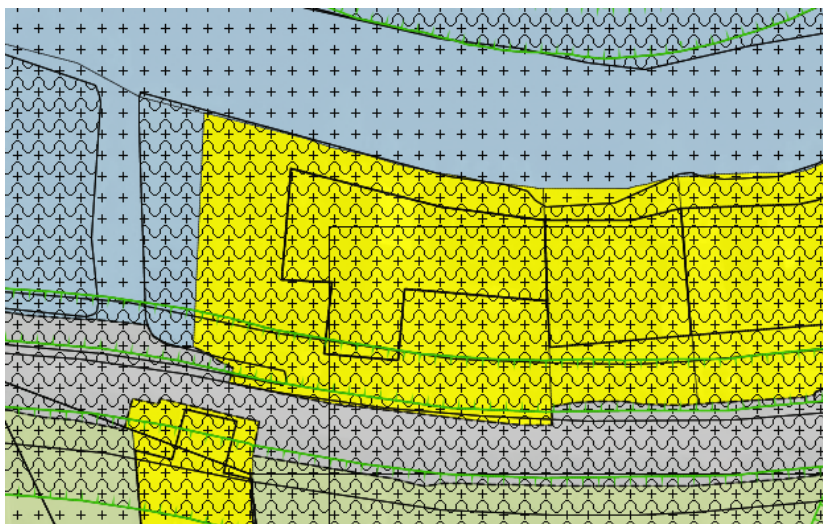
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de gemeente Molenwaard. In de 3^e 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 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan '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 onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

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 op het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 is er 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 en de Staatscourant).

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: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

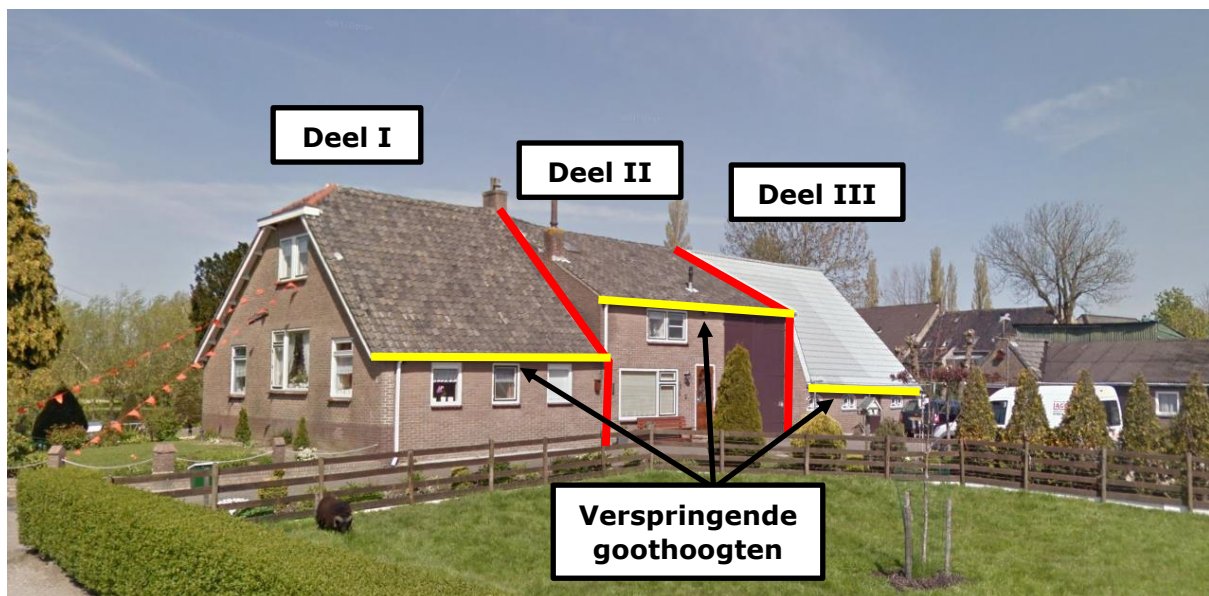
Het dorp Oud-Alblas is omstreeks 1100 ontstaan als lintdorp langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. In Oud-Alblas heeft in het verleden een veemarkt gekend welke uitermate belangrijk was voor de streek de Alblasserwaard. De veemarkt werd gehouden op het kerkplein ten noorden van de kerk. De veemarkt kon echter niet concurreren tegen de steden Rotterdam en Gorinchem, waardoor de veemarkt ophield te bestaan. Voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog kende Oud-Alblas een bloeiende middenstand. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp.

De lintdorpen in de Alblasserwaard, waaronder Oud-Alblas, leefden de inwoners met name van de akkerbouw en griendcultuur. Langs de veenstromen werden boerderijen gerealiseerd. Door de ontwatering van het gebied was sprake van bodemdaling. Op het moment dat de zeespiegel begon te stijgen zorgde dit voor wateroverlast. In 1277 werd de Alblasserwaard bedijkt, waarna het land verder daalde. Windmolens werden gebouwd om het water omhoog te pompen, omdat natuurlijke afwatering naar de riviertjes en de Lek niet meer mogelijk was. De bevolking teelde voornamelijk wilgenhout, vlas en hennep. Tussen de vijftiende en eerste helft van de negentiende eeuw hadden de dorpen regelmatig te kampen met zware overstromingen. Midden van de negentiende verdween de vraag naar hennep als gevolg van de opkomst van de stroomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter.

De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs het Oosteinde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. 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 gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten noorden van het Oosteinde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd 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.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het veenweidegebied en is middels slagen verkaveld. De lintbebouwing langs het Oosteinde bevindt zich zowel haaks als parallel aan de slagenverkaveling. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing zijn de kleine bebouwingsconcentraties, van zowel cultuur-historisch waardevolle traditionele bebouwing als later gebouwde woningen, afgewisseld met brede en smalle doorzichten naar de Alblas. Ter plaatse van het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas is aan de westzijde een breed landschappelijk doorzicht gelegen.

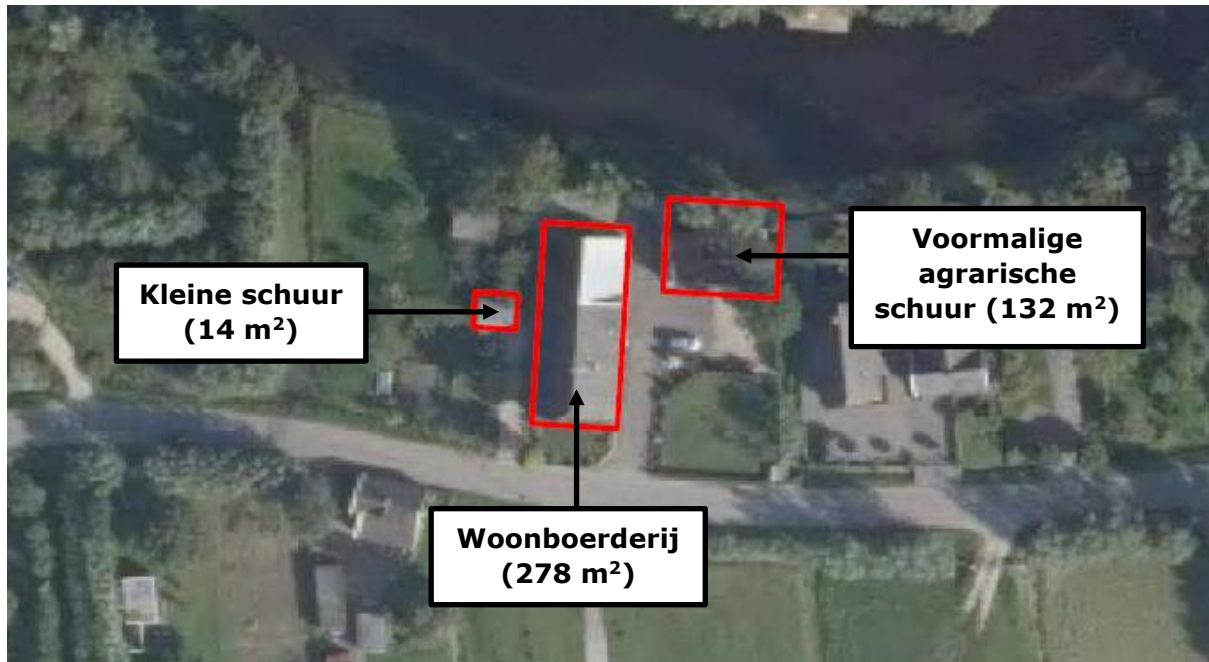
Het perceel Oosteinde 32-33 ligt ingeklemd tussen het riviertje de Alblas en het Oosteinde. Hierdoor is het plangebied niet diep. Op de locatie Oosteinde 32-33 is een woonboerderij gelegen. De boerderij is gesplitst in twee woningen (Oosteinde 32-33). Stedenbouwkundig gezien bestaat het boerderijgebouw uit drie delen, een voorhuis, een tussenstuk en een stalgedeelte. De boerderij op de locatie Oosteinde 32-33 is haaks op de weg gepositioneerd. Het boerderijgebouw is opgetrokken uit beige getinte bakstenen gevels met een wolfseind dak op het voorste en middelste deel bedekt met een gebakken antracieten dakpan. Het achterste deel van de boerderij is bedekt met een metalen dakpanplaat. Het boerderijgebouw heeft daarmee een overwegend sobere uitstraling (nauwelijks tot geen architectonische versieringen, zoals men ziet bij andere klassieke cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in het lint). Opvallend voor dit boerderijgebouw zijn de verspringende goothoogten. De goothoogten van de drie delen van het boerderijgebouw verschillen. De schuren op het perceel Oosteinde 32-33 zijn opgetrokken uit bakstenen met een zadeldak bedekt met gebakken antracieten pannen en/of golfplaten. De schuren hebben een rechthoekige opbouw en zijn zowel parallel aan de weg gepositioneerd. Het boerderijgebouw had vanuit cultuurhistorisch oogpunt als karakteristiek kunnen worden aangeduid. Echter door de verschillende verbouwingen is de cultuurhistorische waarde van het boerderijgebouw verloren gegaan.



Afbeelding 4: Verdeling boerderijgebouw met verspringende goothoogten

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Sindsdien heeft het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas een woonfunctie. Op het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas is thans een oude woonboerderij (278 m²) met een voormalige agrarische schuur (132 m²) en een klein schuurtje (14 m²) gelegen. De locatie Oosteinde 32-33 heeft een oppervlakte van 2174 m².



Afbeelding 5: Bestaande situatie



Afbeelding 6: Luchtfoto bestaande situatie vanuit zuidelijke richting

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas is thans een oude woonboerderij (278 m²) met een voormalige agrarische schuur (132 m²) en een klein schuurtje (14 m²) gelegen. Het boerderijgebouw is gesplitst in twee wooneenheden. De boerderij en schuren zijn verouderd en verkeren in een slechte bouwkundige staat. Het boerderijgebouw heeft daarmee een overwegend sobere uitstraling. Door de verschillende verbouwingen is de cultuurhistorische waarde van het boerderijgebouw verloren gegaan. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en in ruil daarvoor een twee-onder-kap-woning en een vrijstaande woning terug te bouwen. De inhoud van de woningen, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 750 m³. Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht en krijgt de uitstraling van een boerenerf. De twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd ter plaatse van het bestaande boerderijgebouw en betreft het denkbeeldige hoofdgebouw van het boerenerf. De vrijstaande woning wordt ondergeschikt in maatvoering, materialisatie en verschijningsvorm ten opzichte van de twee-onder-een-kapwoning.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit op het Oosteinde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De vrijstaande woning en de oostelijke twee-onder-een-kapwoning krijgen een gezamenlijke inrit.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, twee-onder-een-kap' en gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' en gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen ($2 \times 2,2 + 2,3 = 6,7$).

De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. De parkeerplaats in de garage bij de vrijstaande woning wordt normaliter niet meegeteld, omdat lang niet zeker is dat deze ook als zodanig gebruikt wordt. Op de percelen is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 7 auto's. De geparkeerde auto's zullen zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken middels het inplanten van streekeigen erfbeplanting.



Afbeelding 8: Parkeren

2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassing (Molenwaards Kookboek)

Het onderhavige plan zorgt met de sloop van de verouderde boerderij en schuren en de nieuwbouw van drie woningen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens de woningen op een passende wijze vorm te geven en het perceel op een passende wijze landschappelijk in te richten. Aan de hand van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is door Brand BBA Architecten een bebouwingsstudie uitgevoerd en een landschappelijk beplantingsplan uitgewerkt. De bebouwingsstudie en het landschappelijk beplantingsplan is toegevoegd in de bijlage.

Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het beoogde plan kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'. De richtlijnen van dit recept zijn:

1. Landschappelijke patronen

- a. Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting.
- b. Behoud poldersloten en de eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.
- c. Behoud de doorzichten naar het achterliggende landschap, voorkom dat het lint zich tot een aaneengesloten bebouwing ontwikkelt. In het centrale deel mogen de doorzichten smaller en incidenteel zijn, naar de randen moeten de doorzichten breder en veelvuldiger zijn.

2. Uitstraling

- a. Sluit met de ontwikkeling aan bij het dorpse karakter van het lint.
- b. Sluit met de schaal en maat aan op de karakteristieken van het lint.
- c. Analyseer de maat van de panden grenzend aan de voorgenomen ontwikkeling (5 panden ter weerszijden, 10 panden tegenover) met een vergelijkbare functie en overschrijdt de gemiddelde maat niet met meer dan 20%.
- d. Sluit aan op de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm).
- e. Kijk goed naar de positie in het lint. Koester het verschil in karakter tussen het meer dorpse lint in het centrum en het meer landelijke lint aan uiteinden. In het centrum deel van het lint is binnen de karakteristiek van dorps bouwen een wat groter volume tot maximaal 3 bouwlagen inclusief kap denkbaar. Buiten het centrum geldt een maximale hoogte van 2 bouwlagen.
- f. In het centrumdeel kan dichter aan de weg worden gebouwd, richting buitengebied is een grotere afstand tot de weg gewenst, een groen voorterrein versterkt het dorpse karakter van het lint.
- g. Sluit in kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering aan bij de karakteristieken van het lint. Dat betekent een keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet).

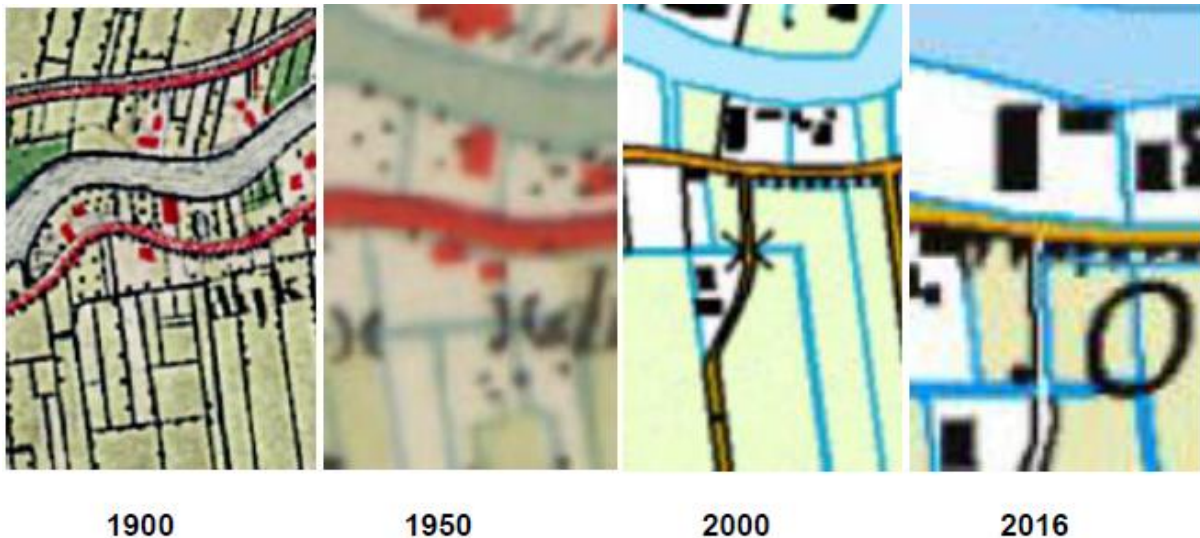
3. Inpassingsmaatregelen

- a. Zorg dat de ontwikkeling het zicht op essentiële elementen niet blokkeert.
- b. Sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling.
- c. Bouw niet voorbij de wetering.
- d. Plaats nieuwe woningen op een bestaand erf in de tweede lijn achter op het erf.
- e. Ontwikkel een groene voortuin en zorg richting het open landschap voor een groene erfafscheiding samengesteld uit streekeigen inheemse erfbeplanting, voorkom een overmaat aan schuurtjes en schuttingen.
- f. Herstel waar mogelijk het slagenlandschap door een nieuwe sloot langs de kavel in te passen.

- g. Investeer in natuurlijke oevers en voorkom harde beschoeiing. Plaats, waar beschoeiing toch noodzakelijk is, deze zo laag mogelijk bij de waterlijn en gebruik bij voorkeur een natuurlijk ogende beschoeiing of een streekeigen vorm van beschoeiing (wilgenvlechtwerk).
- h. Pas het parkeren op een slimme manier in de erfinrichting in, bijvoorbeeld uit het zicht achter op het erf, of ingepast in bestaande schuren.
- i. Voorkom dubbele opritten en pas de entree aan op de karakteristieken van het lint.

Stappenplan 'Molenwaards Kookboek'

Geschiedenis in beeld



Kenmerken omgeving, lint en erf

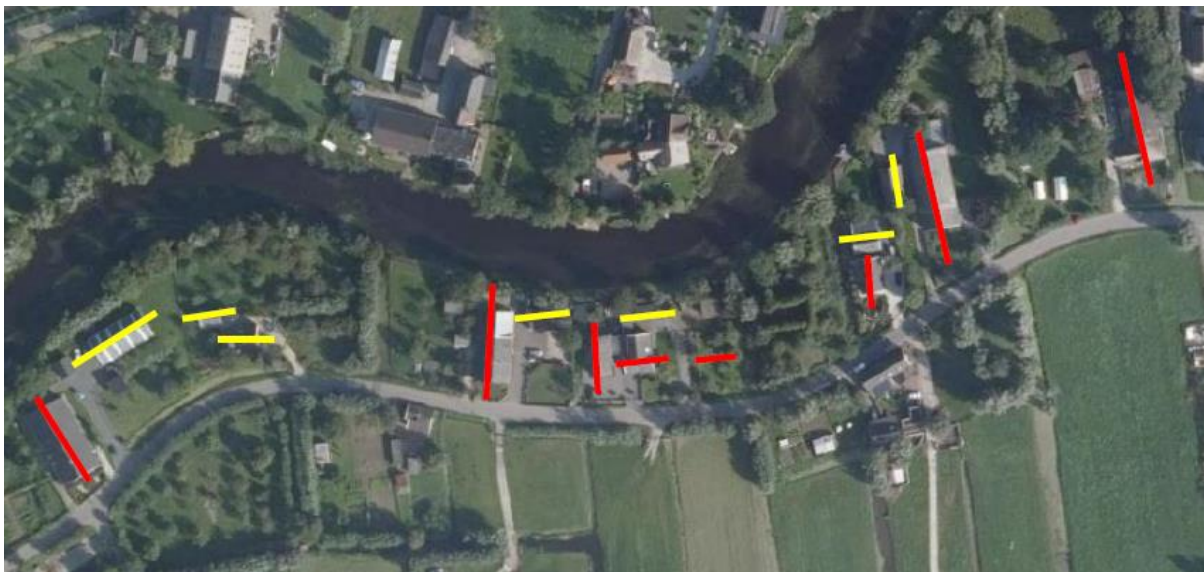
De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs het Oosteinde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels 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 gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten noorden van het Oosteinde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd 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.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het veenweidegebied en is middels slagen verkaveld. De lintbebouwing langs het Oosteinde bevindt zich zowel haaks als parallel aan de slagenverkaveling. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing zijn de kleine bebouwingsconcentraties, van zowel cultuur-historisch waardevolle traditionele bebouwing als later gebouwde woningen, afgewisseld met brede en smalle doorzichten naar de Alblas. Ter plaatse van het perceel Oosteinde 32-33 te Oud-Alblas is aan de westzijde een breed landschappelijk doorzicht gelegen. Het perceel Oosteinde 32-33 ligt ingeklemd tussen het riviertje de Alblas en het Oosteinde. Hierdoor is het plangebied niet diep. Op de locatie Oosteinde 32-33 is een

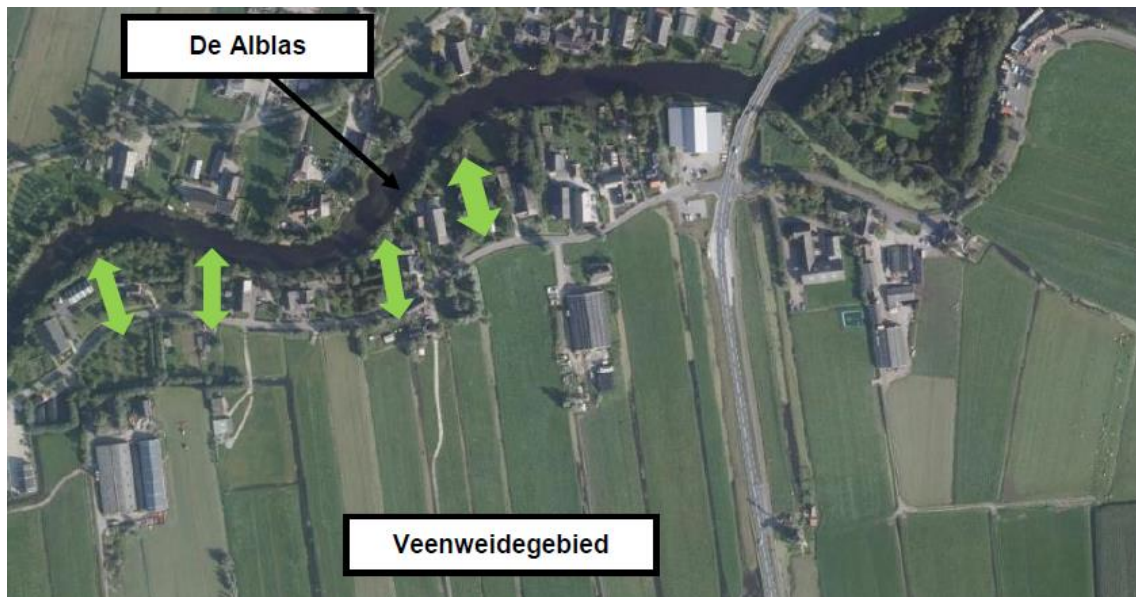
woonboerderij gelegen. De boerderij is gesplitst in twee woningen (Oosteinde 32-33). Stedenbouwkundig gezien bestaat het boerderijgebouw uit drie delen, een voorhuis, een tussenstuk en een stalgedeelte. De boerderij op de locatie Oosteinde 32-33 is haaks op de weg gepositioneerd. Het boerderijgebouw is opgetrokken uit beige getinte bakstenen gevels met een wolfseind dak op het voorste en middelste deel bedekt met een gebakken antracieten dakpan. Het achterste deel van de boerderij is bedekt met een metalen dakpanplaat. Het boerderijgebouw heeft daarmee een overwegend sobere uitstraling (nauwelijks tot geen architectonische versieringen, zoals men ziet bij andere klassieke cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in het lint). Opvallend voor dit boerderijgebouw zijn de verspringende goothoogten. De goothoogten van de drie delen van het boerderijgebouw verschillen. De schuren op het perceel Oosteinde 32-33 zijn opgetrokken uit bakstenen met een zadeldak bedekt met gebakken antracieten pannen en/of golfplaten. De schuren hebben een rechthoekige opbouw en zijn zowel parallel aan de weg gepositioneerd. Het boerderijgebouw had vanuit cultuurhistorisch oogpunt als karakteristiek kunnen worden aangeduid. Echter door de verschillende verbouwingen is de cultuurhistorische waarde van het boerderijgebouw verloren gegaan. Tot slot is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur



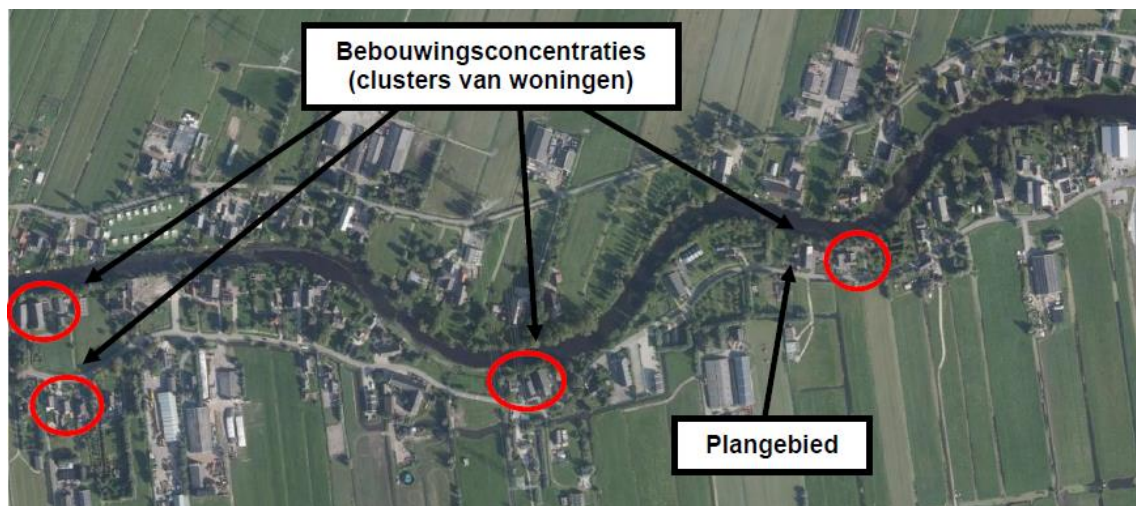
Afbeelding 9: Straatbeeld Oosteinde omgeving plangebied



Afbeelding 10: Nokrichtingen hoofdbouwen (rood) en bijgebouwen (geel) in het lint



Afbeelding 11: Landschappelijke doorzichten naar de Alblas



Afbeelding 12: Bebouwingsconcentraties van woningen langs het Oosteinde

Ontwerputgangspunten

Op grond van de kenmerken van de omgeving/lint en het perceel Oosteinde 32-33 gelden voor de uitwerking van het beoogde plan de volgende ontwerputgangspunten:

1. Bestaande agrarische bebouwing met grote volumes wordt verwijderd;
2. Nieuwe bebouwing volgt de karakteristieken van het lint en verbeterd de landschappelijke doorzichten. Het landschappelijk doorzicht aan de westzijde van het perceel Oosteinde 32-33 dient te worden gehandhaafd (vrijhouden van bebouwing);
3. Behouden ontspannen stedenbouwkundige opzet van de bebouwing, voldoende 'lucht' in het plangebied.
4. Woningen hebben een dubbele oriëntatie (op de Alblas en het Oosteinde);
5. Erfontsluiting met behoud van het bestaande aantal inritten en via boerenerf;
6. Parkeren zoveel mogelijk inpandig of uit het zicht;
7. Hagen als afscheiding, een groene voortuin en zoveel mogelijk streekeigen erfbeplanting.

Landschappelijk beplantingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is door Brand BBA Architecten een landschappelijk beplantingsplan opgesteld. Het landschappelijk beplantingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 13: Landschappelijk beplantingsplan

Het uitgangspunt van het landschappelijk beplantingsplan is om de bestaande karakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken. De bestaande slagenverkaveling en de omliggende sloten blijven gehandhaafd. De nieuwe woningen sluit qua verschijningsvorm aan bij de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint. Het perceel wordt ingericht in de vorm van een traditioneel boerenerf. De twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd ter plaatse van het boerderijgebouw en betreft het denkbeeldige hoofdgebouw van het boerenerf. De vrijstaande woning wordt ondergeschikt in maatvoering, materialisatie en verschijningsvorm ten opzichte van de twee-onder-een-kapwoning. De twee-onder-een-kap- en de vrijstaande woningen hebben een overwegend rechthoekig bouwvolume welke passend is in het gebied. Tussen de twee-onder-een-kapwoning en de vrijstaande woning wordt ruimte vrijgehouden van bebouwing. Het bestaande landschappelijke doorzicht aan de westzijde blijft behouden. Er is daarmee sprake van een ontspannen stedenbouwkundige opzet met voldoende 'lucht' binnen het plangebied. De inrichting in de vorm een traditioneel boerenerf is in harmonie met de bestaande bebouwingsstructuren en het cultuurhistorische karakter van het bebouwingslint langs het Oosteinde. Het plangebied wordt op een passende wijze groen ingepast middels streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan het inplanten van streekeigen knotwilgen langs de watergangen en het realiseren van erfbomen en hagen (bv. Veldesdoorn of liguster) in de voortuinen. In het kader van het behoud van de doorzichten wordt gebruik gemaakt van laag groeiende streekeigen beplanting. De geparkeerde auto's zullen zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken middels het aanbrengen van extra beplanting. Passend in het groene straatbeeld langs het Oosteinde wordt gebruik gemaakt van groene hagen of een alternatief met een groene uitstraling als erfscheiding.

Referentiebeelden



Afbeelding 14: Referentiebeelden woningen

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van één wooneenheid. Op basis van bovenstaande 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.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling ter plaatse van een bestaand woonperceel welke qua schaal en aard past binnen het gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende boerderijgebouw, dat door de verschillende verbouwingen de cultuurhistorische waarde heeft verloren, en de omliggende verouderde schuren zullen worden gesloopt in ruil voor drie woningen. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Er worden landschappelijke doorzichten gecreëerd en het perceel krijgt de uitstraling van een boerenerf. De twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd ter plaatse van het boerderijgebouw en betreft het denkbeeldige hoofdgebouw van het boerenerf. De vrijstaande woning wordt ondergeschikt in maatvoering, materialisatie en verschijningsvorm ten opzichte van de twee-onder-een-kapwoning.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) op een bestaand woonperceel. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De woningen zijn voor eigen gebruik. Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is verouderde woonbebouwing/woonpercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt het verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende boerderijgebouw, dat door de verschillende verbouwingen de cultuurhistorische waarde heeft verloren, en de omliggende verouderde schuren gesloopt en in ruil daarvoor worden drie woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Er worden landschappelijke doorzichten gecreëerd en het perceel krijgt de uitstraling van een boerenerf. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Per saldo wordt middels het onderhavige plan één wooneenheid toegevoegd. De woning is voor eigen gebruik. De woning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Graafstroom, het Meerjaren-Perspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Ter plaatse van het plangebied is één bouwvlak gelegen waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie wooneenheden. Daarbij is de beoogde vrijstaande woning buiten het huidige bouwvlak gepland.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijven- en milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Ja	Archeologische begeleiding

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180417-9-17639). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich één A-watergang en drie C-watergangen. De sloopwerkzaamheden vinden gedeeltelijk plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang. In het plan worden geen ingrepen gedaan aan watergangen. Voor de sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Boezem van de Nederwaard. Ophogingen en andere wijzigingen beneden het peilniveau van de boezem dienen gecompenseerd te worden. Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. Wat betreft de volumecompensatie op boezemland wordt gekeken naar het maximale peil van de boezem plus 0,25 m. Het maximale peil van de Nederwaard bedraagt -0,8 meter NAP. 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.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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 woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen worden gerealiseerd buiten de beschermingszone van de regionale waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan is een watervergunning van het Waterschap Rivierenland vereist.

4.2 Geluid

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De zuidgevels van alle woningen 'doof' moeten worden uitgevoerd. Dit betekent praktisch gezien dat er wel raamkozijnen in de voorgevel kunnen worden opgenomen, maar dat deze geen draaiende delen mogen bevatten;*
- *Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- *De 2^e woning 3 meter ten opzichte van de situatietekening in noordelijke richting moeten worden verschoven zodat de afstand van woning 1 en 2 tot de weg van het Oosteinde ca. 13 meter bedraagt en de zijgevels niet doof hoeven te worden uitgevoerd;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Oosteinde ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied. Voor alle 3 woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde ten hoogste 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen ter plaatse van de zuidgevel van de woningen ten hoogste 56 dB, incl. aftrek 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen ter plaatse van de noordgevel beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen indien de zuidgevels van de woningen 'doof' worden uitgevoerd en de twee-onder-een-kapwoning op minimaal 13 meter van de weg wordt gerealiseerd. Voor alle woningen dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden aangevraagd. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Naar aanleiding van de toetsing kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt 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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.7 Ecologie

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

'Het saneren van een boerderij en bijgebouwen ten behoeve van 3 woningen aan het Oostende 32-33 te Oud-Alblas is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,6km is het Natura2000-gebied Donkse Laagten gelegen. Het plangebied is op circa 0,6m tot het Natuurnetwerk Nederland gelegen.

Conclusie

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

4.8 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu bv een verkennend bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit de bodemonderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de bestemming wonen en derhalve ook niet voor de nieuwbouw van 3 woningen.'

Conclusie

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

4.9 Archeologie

Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'ADC ArcheoProjecten adviseert om in de te verstoren delen van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVOP, conform KNA 4.0). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van de verwachte huisterp. Geadviseerd wordt om dit onderzoek te combineren met een bouwhistorisch onderzoek van de huidige boerderij, om op basis hiervan inzicht te verkrijgen over de bouwgeschiedenis van het pand en daarmee inzicht te hebben in de aanwezigheid van overblijfselen van eventuele voorgangers. De exacte invulling van de werkzaamheden.'

Aangezien het huidige pand nog bewoond wordt en sloop nog niet aan de orde is, is na overleg met ADC Archeoprojecten, geconcludeerd dat het niet praktisch is om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren en is besloten het advies te herzien.

Aangepast advies vervolgonderzoek

Het aangepaste advies van ADC ArcheoProjecten luidt:

'Aangezien het huidige pand nog bewoond wordt en sloop nog niet aan de orde is, is het bij nader inzien niet praktisch om nu een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt om het uit te voeren archeologisch vervolgonderzoek door te schuiven tot na de sloop van het huidige pand en dan dit vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een Opgraving – variant Archeologische Begeleiding (protocol 4004). Hierbij dienen dan de te verstoren delen (de toekomstige bouwkuipen) in het geheel archeologisch onderzocht te worden. Behoud van de archeologische resten ex situ is daarmee verzekerd. Het archeologisch onderzoek zou dan worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een Omgevingsvergunning.

Het tweede deel van het advies luidt bouwhistorisch onderzoek van het huidige pand. Bouwhistorisch onderzoek kan eventueel worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Geadviseerd wordt in eerste instantie een quickscan (bouwhistorische verkenning) uit te laten voeren, waarbij oudere bouwfasen vastgelegd kunnen worden. Dergelijk onderzoek zou ook kort voor de sloop kunnen worden uitgevoerd. Indien oudere bouwfasen zijn vastgesteld (bijvoorbeeld een kelder) zouden deze tijdens de sloop nader onderzocht kunnen worden.'

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek dienen de sloopwerkzaamheden archeologisch te worden begeleid. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 32-33' 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, Oosteinde 32-33' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 32-33' is aansluiting gezocht is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 32-33' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

Het totale plangebied behoudt in de nieuwe situatie de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak worden twee bouwvlakken opgenomen. Op het westelijke bouwvlak, ten behoeve van de twee-onder-een-kapwoning wordt de maatvoerings-aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

Waarde – Archeologie 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterberging

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' is primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Waterstaat – Waterkering

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

6.1.2 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.

6.1.3 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 wel een beoordelingskader van welke woningbouw-ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

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).

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van één wooneenheid. Op basis van bovenstaande 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.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden beëindigd en het perceel heeft thans een woonfunctie. De boerderij en schuren ter plaatse zijn verouderd en verkeren in een slechte bouwkundige staat. Door de verschillende verbouwingen is de cultuurhistorische waarde van het boerderijgebouw verloren gegaan. Het boerderijgebouw heeft een overwegend sobere uitstraling. Middels de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van drie woningen, welke op een passende wijze worden vormgegeven en landschappelijk ingepast, wordt de uitstraling van het plangebied verbeterd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering

waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende boerderijgebouw dat door de verschillende verbouwingen de cultuurhistorische waarde heeft verloren en de omliggende verouderde schuren zullen worden gesloopt in ruil voor drie woningen. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Er worden landschappelijke doorzichten naar het achterliggende landschap gecreëerd en het perceel krijgt de uitstraling van een boerenerf. De twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd ter plaatse van het boerderijgebouw en betreft het denkbeeldige hoofdgebouw van het boerenerf. De vrijstaande woning wordt ondergeschikt in maatvoering, materialisatie en verschijningsvorm ten opzichte van de twee-onder-een-kapwoning.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. 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 blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

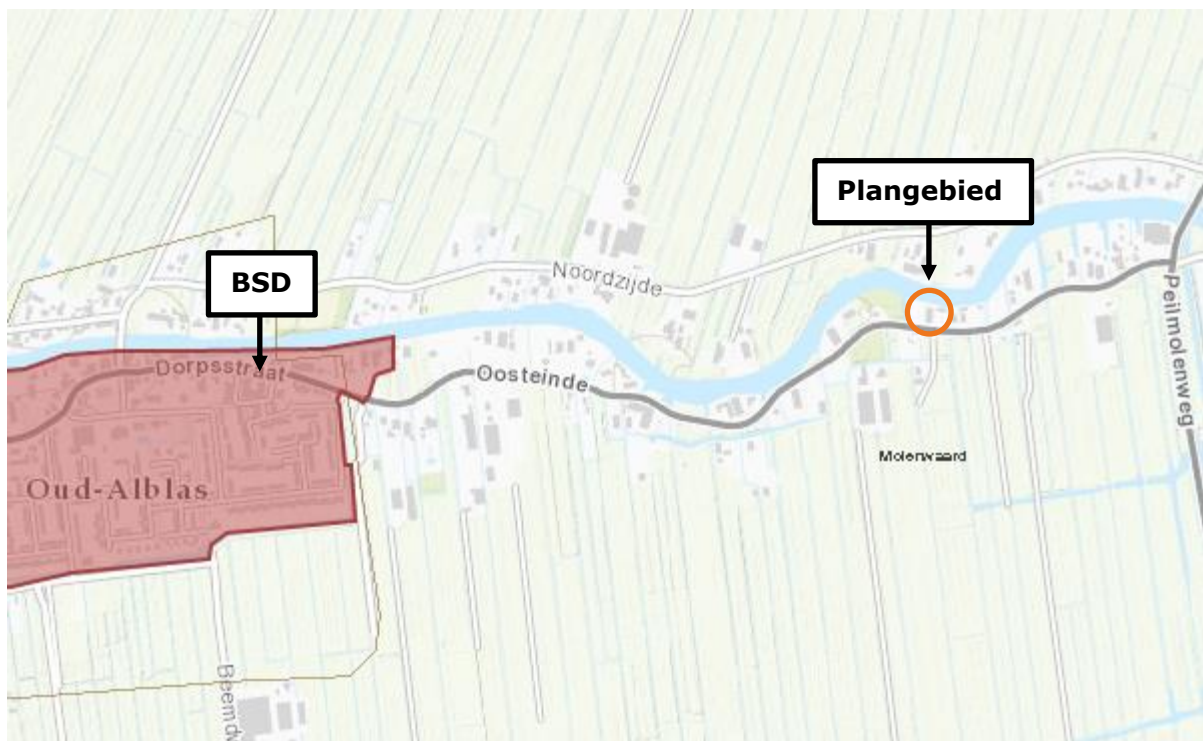
Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk beplantingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden als sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling ter plaatse van een bestaand woonperceel welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.



Afbeelding 15: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart is 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 Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
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 en bijbehorende landschappelijk beplantingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 16: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in de behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) op een bestaand woonperceel. Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. De woningen zijn voor eigen gebruik. Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is verouderde woonbebouwing/woonpercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt het verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende boerderijgebouw, dat door de verschillende verbouwingen de cultuurhistorische waarde heeft verloren, en de omliggende verouderde schuren gesloopt en in ruil daarvoor worden drie woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Er worden landschappelijke doorzichten gecreëerd en het perceel krijgt de uitstraling van een boerenerf. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruikmaakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Voor het woondorp Ottoland geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Ottoland niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Voor de gemeente zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Per saldo wordt middels het onderhavige plan één wooneenheid toegevoegd. De woning is voor eigen gebruik. De woning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten. Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan zorgt ervoor dat het verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende boerderijgebouw en de omliggende verouderde schuren worden gesloopt. In ruil daarvoor worden drie woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Er worden landschappelijke doorzichten gecreëerd en het perceel krijgt de uitstraling van een boerenerf. Het onderhavige plan is passend in de dynamiek van de lintbebouwing en sluit aan bij de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling voor eigen gebruik.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het lint. De drie woningen zijn voor eigen gebruik. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

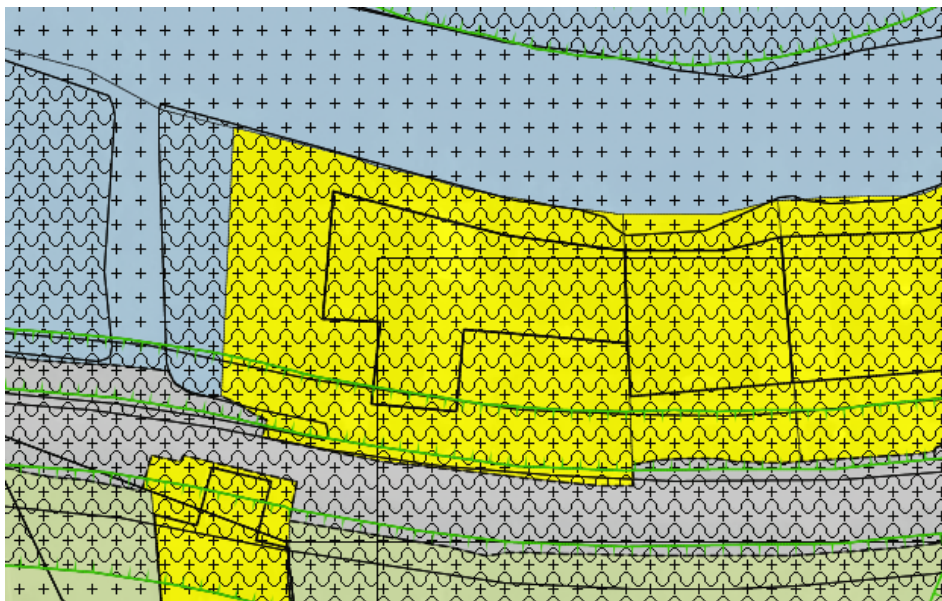
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Bouwvlak.



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de gemeente Molenwaard. In de 3^e 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 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 18: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

6.4.6 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 onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Ter plaatse van het plangebied is één bouwvlak gelegen waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie wooneenheden. Daarbij is de beoogde vrijstaande woning buiten het huidige bouwvlak gepland.

6.5 Conclusie

Op basis van het hoofdstuk beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.
- Het onderhavige plan betreft op basis van jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk beplantingsplan opgesteld.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 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.

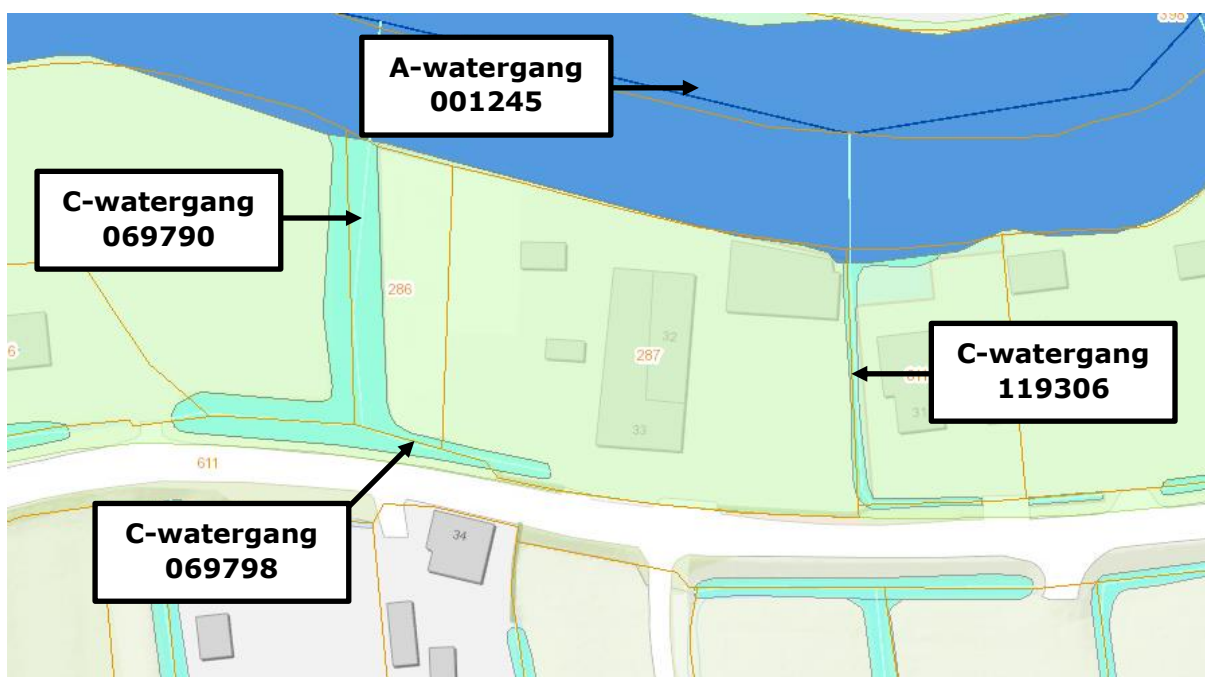
Waterschapsbeleid

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 (bijvoorbeeld 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.

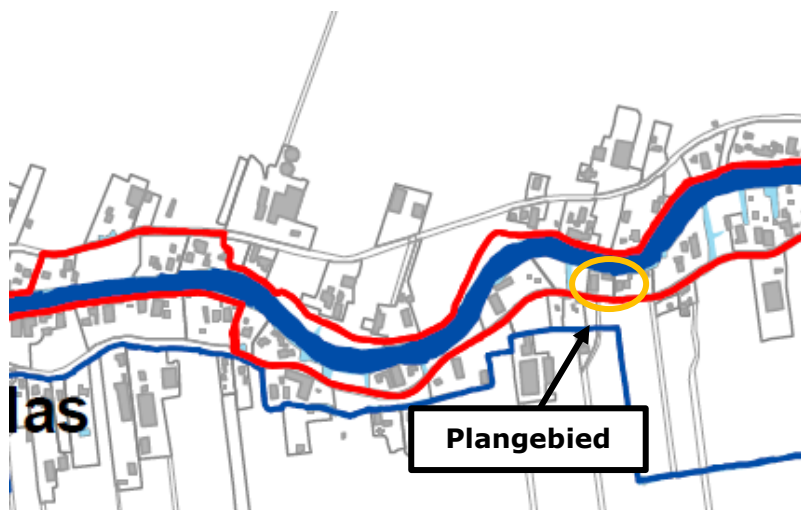


Afbeelding 19: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich één A-watergang en drie C-watergangen. De sloopwerkzaamheden vinden gedeeltelijk plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang. In het plan worden geen ingrepen gedaan aan watergangen. Voor de sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180417-9-17639). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 20: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Boezem van de Nederwaard. Ophogingen en andere wijzigingen beneden het peilniveau van de boezem dienen gecompenseerd te worden. Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. Wat betreft de volumecompensatie op boezemland wordt gekeken naar het maximale peil van de boezem plus 0,25 m. Het maximale peil van de Nederwaard bedraagt -0,8 meter NAP. 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

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:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken weggoppervlakken 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.

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 woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Regionale 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 van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen worden gerealiseerd buiten de beschermingszone van de regionale waterkering.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone 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 – 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 21: Uitsnede legger Waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan is een watervergunning van het Waterschap Rivierenland vereist.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Oosteinde (60 km/h) en de Noordzijde (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie woningen. In het kader van de Wgh is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De zuidgevels van alle woningen 'doof' moeten worden uitgevoerd. Dit betekent praktisch gezien dat er wel raamkozijnen in de voorgevel kunnen worden opgenomen, maar dat deze geen draaiende delen mogen bevatten;*
- *Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- *De 2^e woning 3 meter ten opzichte van de situatietekening in noordelijke richting moeten worden verschoven zodat de afstand van woning 1 en 2 tot de weg van het Oosteinde ca. 13 meter bedraagt en de zijgevels niet doof hoeven te worden uitgevoerd;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Oosteinde ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied. Voor alle 3 woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde ten hoogste 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen ter plaatse van de zuidgevel van de woningen ten hoogste 56 dB, incl. aftrek 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen ter plaatse van de noordgevel beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

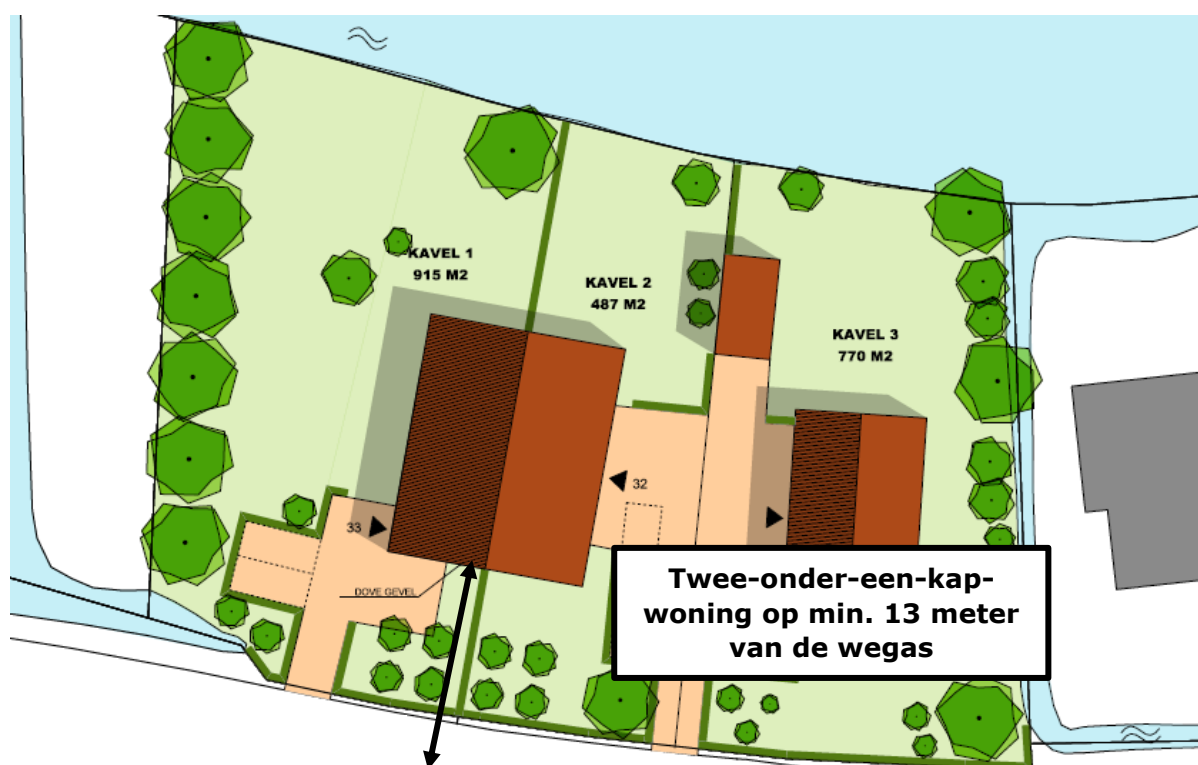
Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen indien de zuidgevels van de woningen 'doof' worden uitgevoerd en de twee-onder-een-kapwoning op minimaal 13 meter van de wegas wordt gerealiseerd. Voor alle woningen dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden aangevraagd. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 22: Ligging twee-onder-één-kapwoning t.o.v. weg

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 – 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in 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.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

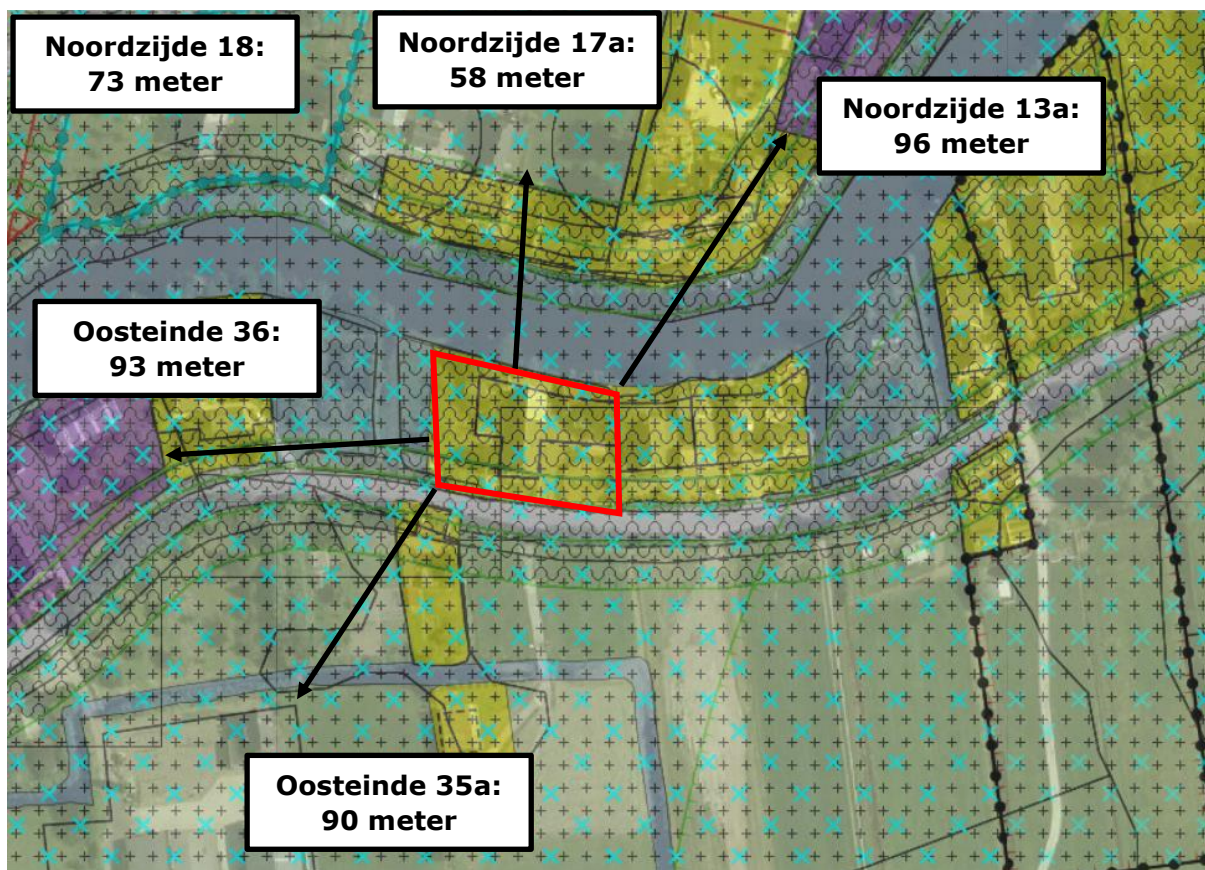
Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De gemeente heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld ('Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'). Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

Tabel 2: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand tot plangebied
Oosteinde 35a	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	90 meter
Oosteinde 36	Agrarisch loonbedrijf b.o. < 500 m ²	2.0	30 meter	93 meter
Noordzijde 13a	Aannemersbedrijf b.o. >1000 m ²	3.1	50 meter	96 meter
Noordzijde 17a	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	58 meter
Noordzijde 18	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	73 meter

Naar aanleiding van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 23: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

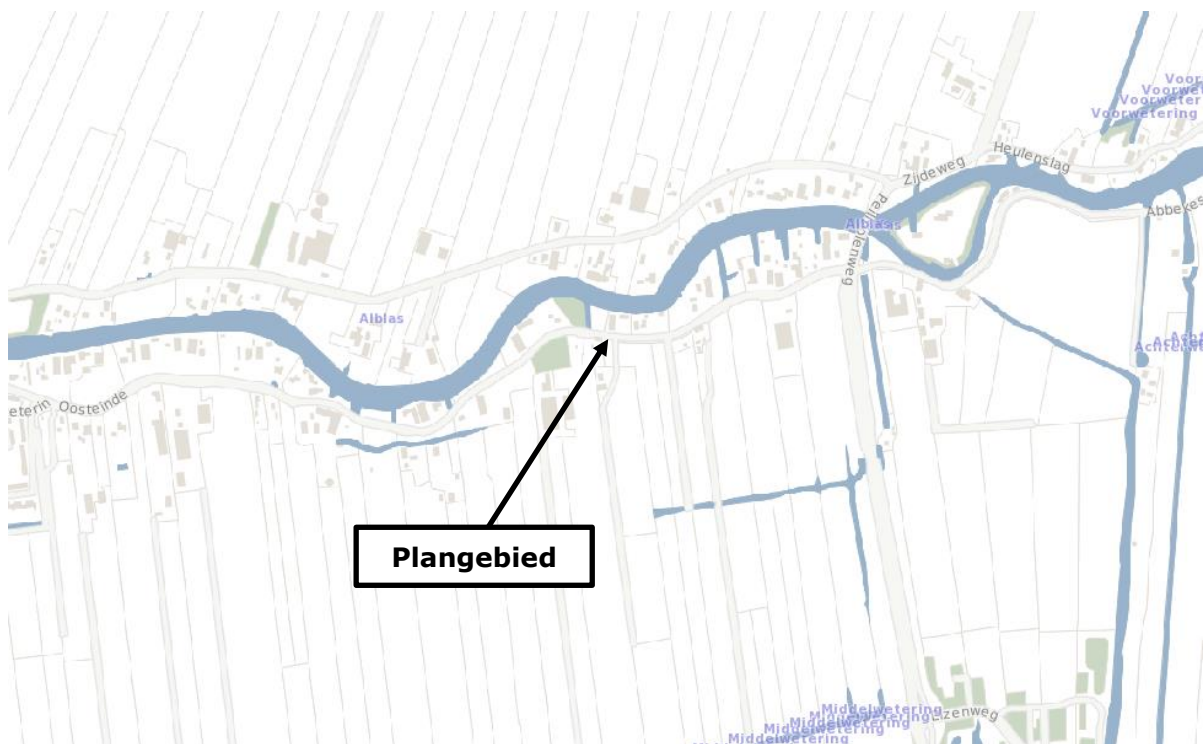
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 24: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt 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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

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

7.6 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 planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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

7.7 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

Soortenbescherming

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

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Vleermuizen passeren de locatie of foerageren er sporadisch op. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De hogere vaatplanten zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. Rugstreeppad bevolkt mogelijk de locatie gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Dit betreft met name grondverzet, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

Het saneren van een boerderij en bijgebouwen ten behoeve van 3 woningen aan het Oostende 32-33 te Oud-Alblas is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving*

te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

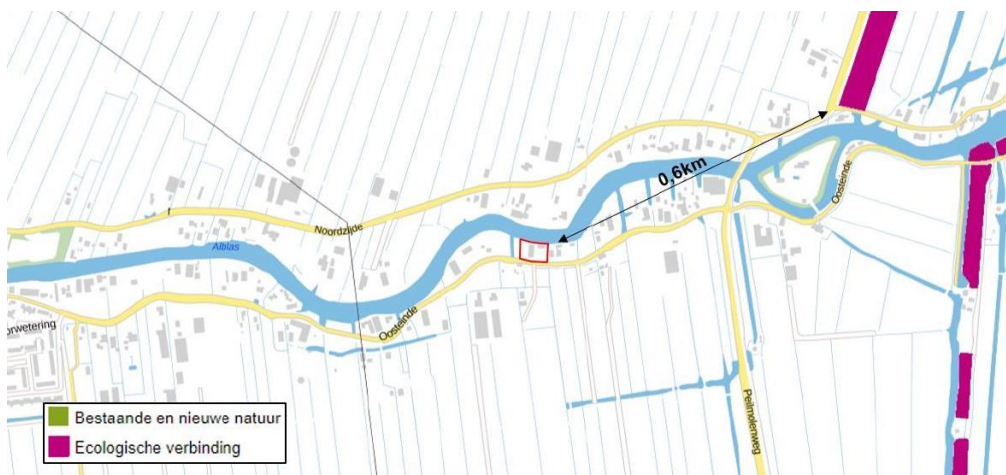
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden dienen opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,6km is het Natura2000-gebied Donkse Laagten gelegen. Het plangebied is op circa 0,6m tot het Natuurnetwerk Nederland gelegen.



Afbeelding 25: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 26: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Van de Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is het gebied 'Biesbosch' (op 5,2km afstand) het dichtstbij gelegen gebied met kwetsbare en gevoelige habitattypen (pas.natura2000.nl). De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van enkele gebouwen ten behoeve van 3 woningen. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). De ervaring is dat het projecteffect bij soortgelijke (n.a.v. vergelijkingsberekening met als referentie 2012 t/m 2014) en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Bovendien gelet op het huidige gebruik van de locatie als woning zullen de verkeersbewegingen en bouwwerkzaamheden verwaarloosbaar zijn. In de beoogde situatie is nauwelijks sprake van verandering in stikstofdepositie; een verouderde boerderij wordt gesaneerd ten behoeve van 3 nieuwe (energiezuinige) woningen. Van een significante verandering in permanente stikstofdepositie is geen sprake.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot Natura2000-gebieden per definitie te groot is en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een toename in verstoring op het Natura2000-gebied Donkse Laagten en de verder gelegen gebieden.

Conclusie

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

7.8 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 in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu bv een verkennend bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit de bodemonderzoek luiden:

- *'De bovengrond (matig humeuze klei) in 3 mengmonsters onderzocht en blijkt in deze 3 mengmonsters licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Een van deze 3 mengmonsters (deelmonsters 3, 7, 8 en 9) was echter tevens matig verontreinigd met lood en daarom is een uitsplitsing uitgevoerd. Hierbij bleek alleen boring 9 matig verontreinigd met lood en de gehalten in de 3 monsters waren slechts licht verhoogd. Omdat boring 9 omringd wordt door diverse boringen met individueel lagere gehalten dan wel lagere mengmonstergehalten wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht;*
- *De kleiige ondergrond is, op een minimale overschrijding voor molybdeen na, geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat in twee mengmonsters van de licht puinhoudende bovengrond geen enkel asbesthoudend deeltje is aangetroffen. Dit is in overeenstemming met de verwachting voorafgaand aan het asbestonderzoek en bevestigt wederom dat de kans op asbest in zwak puinhoudende bodems gering is. De gootlijn aan de noordzijde van het schuurtje ten westen van de woning bevat wel een verhoogd asbestgehalte, namelijk 65 mg/kgds. Dit gehalte ligt onder de interventiewaarde van 100 mg/kgds. Overwogen kan worden om hier een strook grond ($5 * 2 * 0,1 \text{ cm} = 1 \text{ m}^3$) af te graven en af te voeren naar een erkende acceptant. Bij de gootlijn bij het schuurtje nabij de noordwesthoek van de boerderij is geen noemenswaardig asbestgehalte aangetroffen (0,8 mg).*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een niet relevante verhoging.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de bestemming wonen en derhalve ook niet voor de nieuwbouw van 3 woningen.

Aanbevolen wordt, gezien de problematiek met PFOA, om plaatselijk vrijkomende grond elders op het terrein toe te passen ofwel om wat betreft de grond te werken met een gesloten grondbalans.'

Conclusie

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

7.9 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 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 27: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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 geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**

De bodemopbouw in het noordoosten van het plangebied (boring 1, 2 en 5) is opgebouwd uit restgeulafzettingen van de Alblas, die bestaan uit al dan niet humeuze, kalkrijke, sterk tot uiterst siltige klei met plantenresten. In boring 1 zijn deze afzettingen afgedekt met een 50 cm dik pakket oeverafzettingen, bestaande uit sterk siltige, kalkrijke, lichtgrijze klei. In het uiterste zuidwesten van het plangebied (boring 4) is matig siltige, kalkloze komklei en sterk kleilig veen aangetroffen. Dit zijn afzettingen die gevormd zijn in een komgebied, in de periode voordat de Alblas actief was. Het profiel van boring 3 duidt op een overgangszone tussen de restgeul en het komgebied. Hier is boven een pakket komklei een 20 cm dikke laag restgeulafzettingen aangetroffen, met hierboven oeverafzettingen.

- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**

In de top van de oever afzettingen zijn geen ontkalkte of humeuze niveaus aangetroffen, die beschouwd kunnen worden als een potentieel archeologisch niveau.

- **Bevinden zich archeologisch relevante lagen in het plangebied?**

In het plangebied zijn ophogingslagen aangetroffen, die waarschijnlijk onderdeel uitmaken van een huisterp. Deze lagen bestaan overwegend uit zandige, humeuze klei met hierin fragmenten bouw materiaal. Binnen dit ophogingspakket kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht worden. Bovendien kunnen onder het ophogingspakket resten van greppels en oudere bewoningssporen verwacht worden.

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

Het ophogingspakket bevindt zich vanaf het maaiveld en loopt in de meeste boringen door tot ca. 50 cm –mv (0,6 tot 1,0 m –NAP). In de boringen 3 en 4 loopt is vanaf ca. 50 cm –mv een tweede laag aanwezig die doorloopt tot ca. 100 cm –mv (0,9 tot 1,3 m –NAP). Mogelijk betreft dit een vroegere fase van ophoging.

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

Binnen de ophogingslagen zijn fragmenten bouw materiaal aangetroffen, evenals fosfaatvlekken, houtskoolspikkels en enkele aardewerkfragmenten. Er lijkt sprake te zijn van twee lagen die een gefaseerde ophoging representeren. De bovenste laag bevindt zich vanaf het maaiveld (0,2 m +NAP tot 0,4 m –NAP) tot ca. 50 cm –mv (0,6 tot 1,0 m –NAP). Hierin zijn fragmenten bouw materiaal aangetroffen. Een deel hiervan (geel baksteen) was te dateren in de periode 17^e-19^e eeuw. In boring 1 is binnen deze laag een dakpanfragment uit de 19^e eeuw aangetroffen en in boring 3 is een modern potfragment aangetroffen. Deze laag is in het gehele plangebied aangetroffen. In boring 3 en 4 is tussen ca. 50 en 100 cm –mv (0,9 tot 1,3 m –NAP) een tweede ophogingslaag aangetroffen met hierin fragmenten bouw materiaal, aardewerk, houtskool en (in boring 4) fosfaatvlekken. Het aardewerk (boring 3) betreft een fragment geglazuurd, roodbakken aardewerk uit de 18^e of 19^e eeuw. De aanwezigheid van aardewerk uit de 18^e of 19^e eeuw wijst op een relatief late verstoring van deze laag. In boring 2 is onder het bovenste ophogingspakket een laag sterk humeuze klei met bouw materiaal en houtresten aangetroffen met hieronder een laag sterk kleilig veen met kleibrokken. Dit betreft mogelijk een vulling van een greppel of sloot die een oude

perceelsscheiding zou kunnen markeren. De mogelijke slootvulling bevindt zich tussen 60 en 220 cm –mv (1,0 tot 2,6 m –NAP).

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

De verwachting voor archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen kan worden gehandhaafd. Tijdens het veldonderzoek zijn ophogingslagen aangetroffen die vermoedelijk een laatmiddeleeuwse oorsprong hebben. Dergelijke lagen werden over het algemeen opgebracht vanaf de 12^e eeuw. In het plangebied worden daarom archeologische resten verwacht vanaf de 12^e eeuw tot in de Nieuwe tijd. Deze worden verwacht vanaf het maaiveld tot 50 à 100 cm –mv. Aanwijzingen voor bewoningslagen uit de periode tussen de 8^e en 12^e eeuw zijn niet aangetroffen. Wel is in één boring een mogelijke slootvulling aangetroffen. Deze kan dateren uit de periode vóór de aanleg van de huisterp. Vandaar dat resten uit de periode tussen de 8^e en 12^e eeuw niet geheel uitgesloten kunnen worden. Archeologische resten uit de Romeinse tijd werden op basis van het bureauonderzoek in de top van de oeverafzettingen van de Alblas verwacht. Tijdens het veldwerk zijn deze oeverafzettingen slechts in twee van de vijf boringen aangetroffen. Bovendien is in de top van de oeverafzettingen geen potentieel archeologisch niveau aangetroffen. Archeologische resten uit de Romeinse tijd worden daarom op basis van het booronderzoek niet meer verwacht.

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

Aangezien archeologische resten reeds vanaf het maaiveld verwacht worden, zullen deze verstoord worden bij elke bodemingreep.

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

Het plangebied is niet voldoende onderzocht. Geadviseerd wordt om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in het te verstoren deel van het plangebied.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om in de te verstoren delen van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVOP, conform KNA 4.0). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van de verwachte huisterp. Geadviseerd wordt om dit onderzoek te combineren met een bouwhistorisch onderzoek van de huidige boerderij, om op basis hiervan inzicht te verkrijgen over de bouwgeschiedenis van het pand en daarmee inzicht te hebben in de aanwezigheid van overblijfselen van eventuele voorgangers.'

Aangezien het huidige pand nog bewoond wordt en sloop nog niet aan de orde is, is na overleg met ADC Archeoprojecten, geconcludeerd dat het niet praktisch is om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren en is besloten het advies te herzien.

Aangepast advies vervolgonderzoek

Het aangepaste advies van ADC ArcheoProjecten luidt:

'Uit het archeologisch vooronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied sporen en vondsten verwacht kunnen worden vanaf de Late Middeleeuwen, mogelijk al vanaf de Vroege Middeleeuwen (vanaf ca. de 8e eeuw). Op de locatie ligt zeer waarschijnlijk een huisterp waarvan vermoedelijk ophogingslagen zijn waargenomen in de boringen. Hoewel slechts enkele boringen zijn gezet, kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat de huisterp nog goed geconserveerd in de ondergrond aanwezig is. Op basis van deze resultaten is duidelijk geworden dat vervolgonderzoek zou moeten plaatsvinden.

Aangezien het huidige pand nog bewoond wordt en sloop nog niet aan de orde is, is het bij nader inzien niet praktisch om nu een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt om het uit te voeren archeologisch vervolgonderzoek door te schuiven tot na de sloop van het huidige pand en dan dit vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een Opgraving – variant Archeologische Begeleiding (protocol 4004). Hierbij dienen dan de te verstoren delen (de toekomstige bouwkuipen) in het geheel archeologisch onderzocht te worden. Behoud van de archeologische resten ex situ is daarmee verzekerd. Het archeologisch onderzoek zou dan worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een Omgevingsvergunning.

Het tweede deel van het advies luidt bouwhistorisch onderzoek van het huidige pand. Bouwhistorisch onderzoek kan eventueel worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Geadviseerd wordt in eerste instantie een quickscan (bouwhistorische verkenning) uit te laten voeren, waarbij oudere bouwfases vastgelegd kunnen worden. Dergelijk onderzoek zou ook kort voor de sloop kunnen worden uitgevoerd. Indien oudere bouwfases zijn vastgesteld (bijvoorbeeld een kelder) zouden deze tijdens de sloop nader onderzocht kunnen worden.'

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek dienen de sloopwerkzaamheden archeologisch te worden begeleid. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.