

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 36'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 36'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPoosteinde36ABS-VG01

Projectnummer:
1002244

Planstatus

Datum:
17-11-2020

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	9
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	10
1.6	Communicatie	10
1.7	Realisatie	10
1.8	Leeswijzer.....	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Nieuwe situatie	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.5	Conclusie.....	16
4	Sectorale aspecten	17
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	17
4.2	Watertoets	17
4.3	Geluidhinder	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Kabels en leidingen.....	21
4.8	Ecologie.....	22
4.9	Bodem	23
4.10	Archeologie	24
4.11	Duurzaamheid	24
5	Juridische planbeschrijving.....	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Systematiek van de regels.....	25
5.3	Bestemmingen	25
5.4	Aanduidingen	26



6	Verantwoording beleidskader	27
6.1	Rijksbeleid	27
6.2	Provinciaal beleid	29
6.3	Regionaal beleid	33
6.4	Gemeentelijk beleid	35
6.5	Conclusie	36
7	Verantwoording sectorale aspecten	37
7.1	Milieu-effectrapportage (vormvrije m.e.r.)	37
7.2	Watertoets	40
7.3	Geluidhinder	46
7.4	Luchtkwaliteit	48
7.5	Bedrijven- en milieuhinder	50
7.6	Externe veiligheid	53
7.7	Kabels en leidingen	56
7.8	Ecologie	58
7.9	Bodem	60
7.10	Archeologie	61
7.11	Duurzaamheid	63

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Ontwerptekening	Brand BBA Architecten	18030	20-12-2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20191016-9- 21594	16-10-2019
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	De Roever Omgevingsadvies	20191262.v01	14-11-2019
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2639-2020	April 2020



1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. In de loop van de tijd is de functie van het perceel gewijzigd naar een bedrijfslocatie ten behoeve van een agrarisch hulp- of nevenbedrijf. Echter heeft het perceel deze bedrijfsfunctie ook verloren, waardoor het perceel thans uitsluitend een woonfunctie heeft. De initiatiefnemer is hierdoor voornemens om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Verder is op het perceel een cultuurhistorische boerderij aanwezig. Door de omvang van deze boerderij en de status als gemeentelijk monument zijn de kosten voor het onderhoud aan de boerderij relatief hoog. Om in de toekomst het onderhoud aan de boerderij te verzekeren wordt de boerderij gesplitst in twee wooneenheden, zodat het draagvlak voor het onderhoud groter wordt en de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij wordt verzekerd.

Het plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', waardoor de boerderij juridisch-planologisch niet gesplitst kan worden in twee wooneenheden. Tevens kan de boerderij niet gebruikt worden als burgerwoningen.

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor het voorgenomen plan. Op 3 april 2019 heeft de gemeente Molenlanden in een schriftelijke reactie aangegeven medewerking te willen verlenen aan het onderhavige plan middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door De Alblas en in het oosten door de perceelafscheiding van het naastgelegen woonperceel Oosteinde 35. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door het Oosteinde en een ondiepe watergang zorgt voor de westelijke begrenzing. Het plangebied is onder te verdelen in de kadastrale percelen ABS02-E-984 en 985.





Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Middels het plan wordt de cultuurhistorische boerderij gesplitst in twee wooneenheden, waardoor meer draagvlak wordt gecreëerd voor het onderhoud aan de monumentale boerderij en daardoor instandhouding verzekerd wordt. voor de boerderij ontstaat hiermee een toekomstbestendige situatie. Het plan draagt hiermee bij aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing langs het Oosteinde. Verder zijn volwaardige bedrijven in de lintbebouwing, zoals het Oosteinde, niet wenselijk. Middels het voorliggende plan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel Oosteinde 36 volledig gewijzigd naar een woonbestemming. Hiermee wordt eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie uitgesloten en sluit de nieuwe functie van het perceel beter aan op het huidige gebruik op het perceel. Het plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

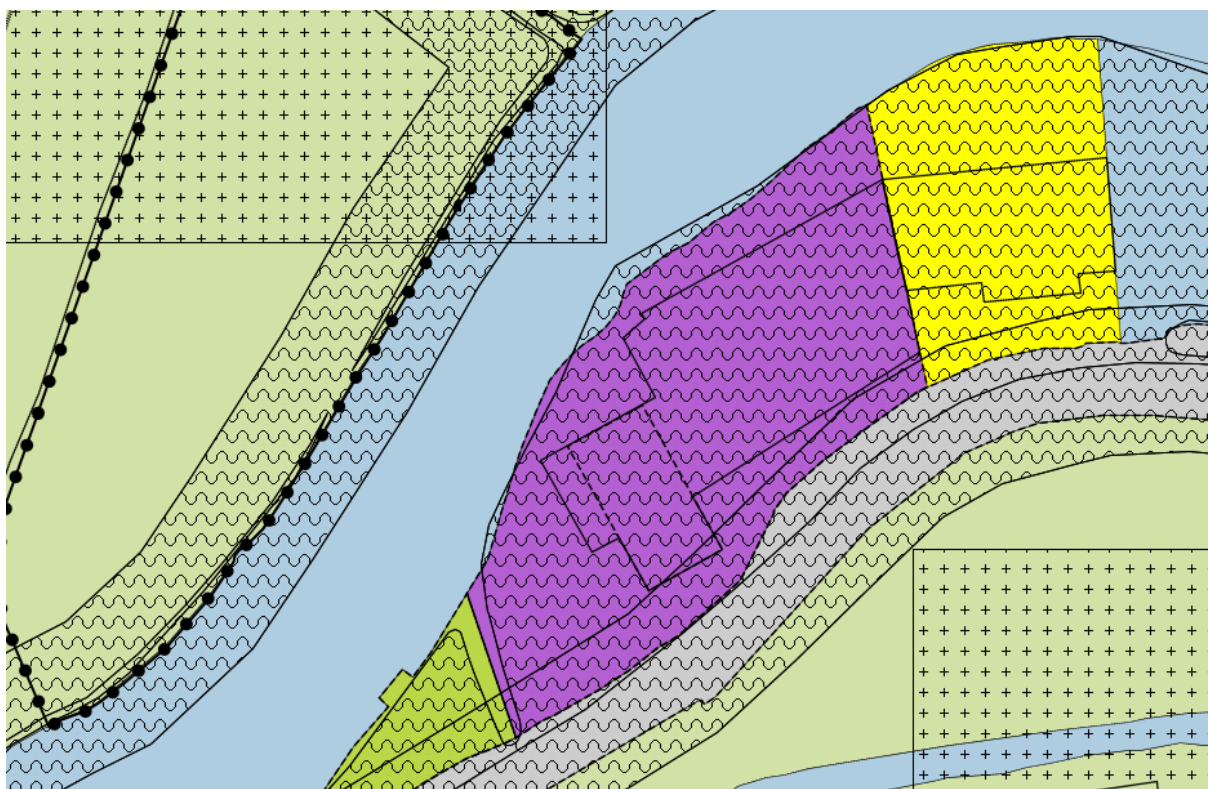
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- of nevenbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het deelgebied betekent dat de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn toegevoegd;



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 deelgebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas de bedrijfsbestemming te wijzigen in 'Wonen' en de monumentale boerderij te splitsen in twee burgerwoningen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Voorontwerp

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Verder heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 21 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld nr. 190068), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken. Er zijn geen reacties ingediend.

Terinzagelegging

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 1 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld nr. 252716), waarbij eenieder de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijzen kenbaar te maken. 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 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 geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn 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: Beleidskader;
- 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

De kern Oud-Alblas is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. De kern Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Na de Tweede Wereldoorlog heeft het 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.

Het plangebied aan het Oosteinde is gelegen ten oosten van de kern Oud-Alblas, in de gemengde lintbebouwing. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Alblas. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- en knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas is een cultuurhistorische boerderij gebouwd. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming conform het vigerend bestemmingsplan, maar de bedrijfsactiviteiten zijn in de loop van de tijd verloren gegaan, waardoor het perceel thans een volledige woonfunctie heeft.



Afbeelding 5: Aanzicht monumentale boerderij Oosteinde 36 te Oud-Alblas



Afbeelding 6: Aanzicht perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas



Afbeelding 7: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas betreft conform het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten in de vorm van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf zijn echter verloren en vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel. Hierdoor heeft het perceel uitsluitend een volledige woonfunctie, ondanks de bedrijfsbestemming in het vigerend bestemmingsplan. Middels het onderhavige plan wordt de volledige bedrijfsbestemming gewijzigd naar 'Wonen', waarmee de juridisch-planologische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie. Verder is op het perceel Oosteinde 36 een cultuurhistorische boerderij aanwezig, waarin één woning is geïntegreerd. Dit betekent dat uitsluitend de eigenaar van deze woning opdraait voor de kosten voor het onderhoud aan de monumentale boerderij. De initiatiefnemer is voornemens om, in het kader van het behoud van de cultuurhistorische boerderij, de boerderij te splitsen in twee burgerwoningen. Hiermee wordt verdere bewoning van de boerderij verzekerd en daarmee meer draagvlak ontstaat voor het onderhoud aan de boerderij en wordt hierdoor instandhouding en een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de boerderij. Het plan voorziet hiermee uitsluitend in inpandige werkzaamheden aan de boerderij. Verder vinden er geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaats. Met betrekking tot de regels van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.



Afbeelding 8: Ontwerptekening nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels twee perceelsontsluiting op het Oosteinde. In de nieuwe situatie worden de huidige oostelijke ontsluiting gebruikt voor de inwoners van de bestaande woning en de westelijke ontsluiting voor de nieuwe bewoners van de woning in het achterhuis.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Uitgaande van het type 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). Voor de twee woningen komt de gemiddelde parkeerbehoefte op 4,4 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 5 personenauto's, waardoor de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost. Het plan voldoet hiermee aan de gemiddelde parkeernormen uit de CROW-publicatie 381.



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 plan voorziet in het toevoegen van één woning in een bestaand gebouw. Geconcludeerd kan worden dat vanuit jurisprudentie het plan geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie blijft in haar beleid 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 onderhavige plangebied maakt geen deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. Het perceel Oosteinde 36 is wel gelegen in de lintbebouwing en daarmee gelegen in de bebouwde ruimte. Middels het plan wordt een woning toegevoegd in een bestaande cultuurhistorische boerderij, waarmee wordt voorzien in verdichting en in het beter benutten van de ruimte.

Het onderhavige plan is zeer kleinschalig en voorziet niet in werkzaamheden/ontwikkelingen waarmee de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'linten' en 'veenweidelandschap' worden aangetast. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de Kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedseigen identiteit en is passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de Kwaliteitskaart.



3.3 Regionaal beleid

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Met het toevoegen van een wooneenheid in de bestaande boerderij wordt verdere bewoning en daarmee onderhoud van de boerderij gegarandeerd. Hiermee wordt tevens de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij verzekerd en toekomstbestendig gemaakt. Het plan draagt hiermee bij aan het behoud van het authentieke karakter van het cultuurhistorische landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Middels het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Omdat de optelsom van de plannen in Oud-Alblas een groei van woningen laat zien van 1,5%, wordt het plan voorgelegd aan de regiogemeenten middels een lichte onderbouwing.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het voorgenomen plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', waardoor de boerderij juridisch-planologisch niet gesplitst kan worden in twee wooneenheden. Tevens kan de boerderij niet gebruikt worden als burgerwoningen.

3.5 Conclusie

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



4 Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de sectorale milieuaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording staat beschreven in hoofdstuk 7.

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage			
4.2 Watertoets			
4.3 Geluidhinder	Ja	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit			
4.5 Bedrijf-milieu-hinder			
4.6 Externe veiligheid			
4.7 Kabels en leidingen			
4.8 Ecologie			
4.9 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.10 Archeologie			
4.11 Duurzaamheid			

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake is van productie-werkzaamheden, geen sprake is van een toename van aantallen verkeers-bewegingen, etc. kan – met in acht-neming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Oosteinde 36’.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191016-9-21594).

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn A-watergang 001245 en C-watergangen 069822 en 069858 gelegen. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van respectievelijk 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig. Het plan voorziet niet in werkzaamheden binnen een beschermingszone van een watergang, waardoor een watervergunning niet noodzakelijk is voor het onderhavige plan.

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. Voor boezemland geldt een volumecompensatie; ophogingen en andere wijzigingen beneden het peilniveau van de boezem dienen gecompenseerd te worden. Een toename aan verhard oppervlak dient tevens gecompenseerd te worden aan de hand van de stelregel van het waterschap (436 m³ nieuwe waterberging per 10.000 m² toename verharding).

Volumecompensatie

Het plan voorziet in het integreren van een wooneenheid binnen de bestaande boerderij. Gesteld kan worden dat de volume aan bebouwing op het perceel hierdoor niet toeneemt en derhalve geen compenserende maatregelen genomen hoeven te worden in het kader van volumecompensatie.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Oppervlaktecompensatie

Het plan voorziet in een toename van 992,5 m² aan verharding. Conform de stelregel van het waterschap dient hiermee 43,3 m³ aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peilstijging van 0,2 m betekent dit een waterberging van 216,4 m². De waterberging kan eventueel plaatsvinden langs de Alblas. Voor plannen van particulieren in het buitengebied is een eenmalige toename aan verharding van 1.500 m² vrijgesteld van watercompensatie. Indien de initiatiefnemer hier nog geen gebruik van heeft gemaakt, zijn watercompenserende maatregelen niet nodig. De afdeling Vergunningen van het waterschap zal beoordelen of hiervan nog gebruik gemaakt kan worden.

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 nieuwe woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkering

Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de kern- en/of beschermingszone van de regionale waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is. Ter bescherming van de waterkering wordt op basis van de Barro (2012) op de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en op de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' gelegd.

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 ontsluiting op het Oosteinde. Middels het plan worden de ontsluitingen niet gewijzigd.



Het Oosteinde betreft een 15T-zone, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over het Oosteinde te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenlanden.

Conclusie

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

4.3 Geluidhinder

Het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het perceel is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein. Geluidhinder vanwege deze geluidsbronnen zijn hierom buiten beschouwing worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning in de boerderij op het perceel Oosteinde 36. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. De conclusie van dit rapport luidt:

‘Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Oosteinde. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Oosteinde bedraagt 51 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt maximaal 23 dB. De benodigde materialen om een dergelijke gevelwering te behalen kunnen onderzocht worden in een aanvullend gevelweringsonderzoek.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘Matig’ tot ‘Zeer goed’. De gewenste woning beschikt over een geluidluwe gevel (noordwesten). De achtertuin is aan deze gevel gelegen. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.’

Conclusie

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



4.4 Luchtkwaliteit

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2019 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 19,8 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie van 19,4 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie tussen 12,0 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$.

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

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.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en of er beperkingen van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies optreden. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van lintbebouwing met woningen en bedrijvigheid. Er is geen sprake van functiescheiding. Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid bovendien expliciet toe. Gesteld kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied' en daardoor de richtafstanden één afstandstrap verlaagd mogen worden. De gemeente heeft daarnaast 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.

Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoner(s) van de nieuwe woning en bedrijven in de omgeving niet (verder) worden belemmerd. Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

Conclusie

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

4.6 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 – transportroutes

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.

Spoorverkeer

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

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.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden gelegen, behoudens de hoogspanningslijnen ten westen van het plangebied.

Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) gelegen. De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld



hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn nabij het plangebied geldt een indicatieve magneetveldzone van 150 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van 180 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen en derhalve kan worden 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.

4.8 Ecologie

Soortenbescherming

Het plan voorziet in de interne splitsing van een bestaande boerderij. De werkzaamheden vinden uitsluitend binnen een thans bewoond pand plaats. Verder voorziet het plan niet in werkzaamheden. Hierdoor voorziet het plan niet in werkzaamheden welke in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied is op een minimale afstand gelegen van 321 tot het Belangrijk weidevogelgebied, 738 meter tot het NNN, 1,9 km tot Strategische reservering natuur en 2,6 km tot een Natura2000-gebied.

Stikstofdepositie

Het plan voorziet in het toevoegen van één woning. Om te bepalen of een stikstofdepositieonderzoek nodig is voor het onderhavige plan is het 'Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw i.v.m. stikstofdepositie' van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geraadpleegd. Hierin is opgenomen dat voor woningbouwprojecten van 1 woning en gelegen op een minimale afstand van 1,4 kilometer van een Natura 2000-gebied geen rekening hoeft te worden gehouden met stikstof.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,6 km tot het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' en circa 23,9 km tot het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Deze Natura 2000-gebieden hebben echter geen stikstofgevoelige habitats, waardoor de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats 'de Biesbosch' betreft, gelegen op een afstand van circa 6,1 km. Gesteld kan worden dat het plangebied op ruim voldoende afstand is gelegen van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden en derhalve een stikstofdepositieonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen. Conform artikel 1.11 van de Wnb dient te allen tijden voldoende zorg in acht genomen te worden ten aanzien van Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik op het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek opgesteld. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- De licht puinhoudende bovengrond rondom de boerderij is licht verontreinigd met diverse metalen en met PAK. Dit zijn gebruikelijke verhogingen op langdurig in gebruik zijnde percelen in het algemeen;*
- De ongeroerde puinvrije kleiige bovengrond onder de klinkervloer van het voormalige stalgedeelte in de boerderij bevat licht verhoogde gehalten aan nikkel en PCB;*
- De kleiige bovengrond van het grasveld op het oostelijke terreindeel bevat minimaal verhoogde gehalten aan cadmium en lood;*
- De ondergrond (ongeroderde zware klei) bevat een verwaarloosbaar verhoogd gehalte aan molybdeen;*
- Op de oostelijke perceelsgrens ligt voor 2/3 deel een gedempte sloot. Hier zijn de boringen 14, 15 en 16 uitgevoerd. Boring 14 is uitgevoerd waar de sloot volgens informatie nooit heeft gelegen en dat blijkt ook uit het boorprofiel. Bij de boringen 15 en 16 was de dempingsgrond wel geroerd maar niet verdacht vanwege het ontbreken van bijmengingen of verdachte kenmerken. Wel was bij boring 16 duidelijk voelbaar dat er voor de demping ook takkenbossen zijn gebruikt. Een en ander stemde overeen met hetgeen de eigenaar hiervan vermeld had. Er was geen aanleiding voor een analyse;*
- De bovengrond op het oostelijke terrein is in een mengmonster onderzocht op PFAS. Het gehalte aan PFOA (3 ug) komt goed overeen met de verwachtingswaarde volgens de zonekaart van de OZHZ;*
- Het grondwater uit peilbuis 1 is schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende bovengrond op de westelijke terreinhelft.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging waarbij de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming.’

Conclusie

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



4.10 Archeologie

Met de splitsing van de boerderij voorziet het plan niet in graafwerkzaamheden, waardoor de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet van toepassing is en derhalve een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie. De initiatiefnemer zal onderzoek doen naar het eventueel toepassen van maatregelen om duurzame energie op te wekken en/of om de woning energiezuinig te maken.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 36' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 36' 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 36' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 36' 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

De volledige bedrijfsbestemming wordt met het plan gewijzigd naar 'Wonen' zodat het huidige gebruik overeenkomt met de juridisch-planologische situatie.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 4

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse van de deelgebieden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 4' opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de regionale waterkering.



Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ten behoeve van de handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van de boezemladen wordt deze dubbelbestemming opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- 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 voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

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

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het 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 bestemmings- plannen 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. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: ‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. De definitie is verder niet uitgewerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘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). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’

Het plan voorziet in het toevoegen van één woning in een bestaand gebouw. Geconcludeerd kan worden dat vanuit jurisprudentie het plan geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk is.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. Het perceel Oosteinde 36 is wel gelegen in de lintbebouwing en daarmee gelegen in de bebouwde ruimte. Middels het plan wordt een woning toegevoegd in een bestaande cultuurhistorische boerderij, waarmee wordt voorzien in verdichting en in het beter benutten van de ruimte.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van



ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de lintbebouwing. Met de toevoeging van één wooneenheid in de boerderij wordt verdere bewoning, onderhoud en daarmee instandhouding van de cultuurhistorische boerderij gegarandeerd en toekomstbestendig gemaakt. Hiermee blijft de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van een karakteristieke boerderij behouden en draagt het plan bij aan het behouden van het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing in de Alblasserwaard.

Kwaliteitskaart

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

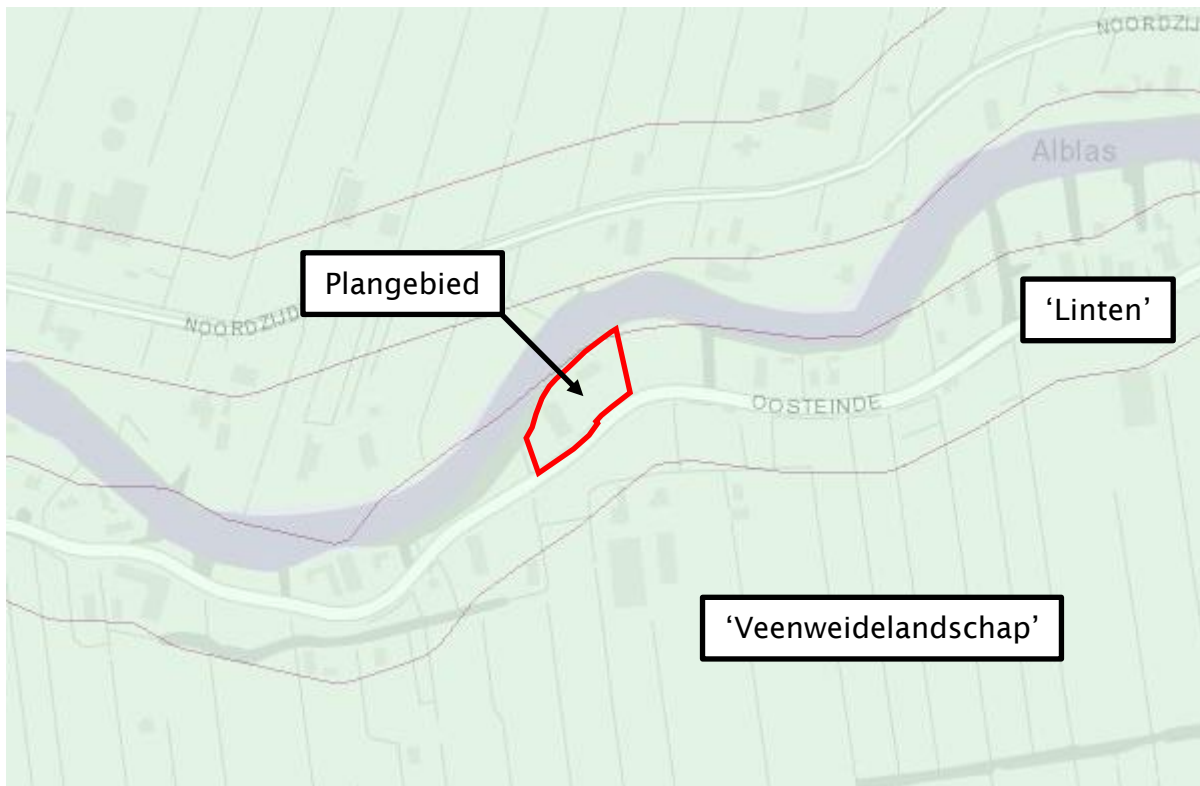
De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbassissen. 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.



Afbeelding 9: Uitsnede Kwaliteitskaart 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

Het onderhavige plan is zeer kleinschalig en voorziet niet in werkzaamheden/ontwikkelingen waarmee de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'linten' en 'veenweidelandschap' worden aangetast. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de Kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedseigen identiteit en is passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de Kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame ontwikkeling’ is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (zie paragraaf 6.1.3).

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Met het toevoegen van een wooneenheid in de bestaande boerderij wordt verdere bewoning en daarmee onderhoud van de boerderij gegarandeerd. Hiermee wordt tevens de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij verzekerd en toekomstbestendig gemaakt. Het plan draagt hiermee bij aan het behoud van het authentieke karakter van het cultuurhistorische landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Middels het onderhavige plan wordt per saldo één



wooneenheid toegevoegd middels het splitsen van de boerderijwoning. Hierdoor wordt verdere bewoning, onderhoud en daarmee instandhouding van de karakteristieke boerderij gegarandeerd. Omdat de optelsom van de plannen in Oud-Alblas een groei van woningen laat zien van 1,5%, wordt het plan voorgelegd aan de regiogemeenten middels een lichte onderbouwing.



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 betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het cultuurhistorisch lint langs het Oosteinde. De nieuwe woning wordt geïntegreerd in een bestaande boerderij, waarmee instandhouding van de cultuurhistorische boerderij gegarandeerd wordt. Het plan draagt hiermee bij aan de cultuurhistorische waardevolle elementen die de gemeente zo kenmerkend maakt en de dynamiek binnen het lint langs het Oosteinde. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Met de splitsing van de cultuurhistorische boerderij wordt verdere bewoning en daarmee onderhoud aan de boerderij verzekerd. Hiermee wordt instandhouding van de karakteristieke boerderij gegarandeerd. Met de splitsing draagt het plan bij aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad binnen de gemeentegrenzen en wordt daarmee doorstroming bevorderd. Het plan is hiermee in overeenstemming met het MeerjarenPerspectief Wonen.

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 woningbouwprogramma 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 zeer kleinschalig plan; het toevoegen van één wooneenheid middels de splitsing van een bestaande boerderij. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het voorgenomen plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', waardoor de boerderij juridisch-planologisch niet gesplitst kan worden in twee wooneenheden. Tevens kan de boerderij niet gebruikt worden als burgerwoningen.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het onderhavige plan zorgt voor de instandhouding van een cultuurhistorische boerderij;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom';
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.



7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wm. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wm en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan betreft uitsluitend het toevoegen van één woning binnen een bestaand gebouw. Hierdoor worden geen drempels/ grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage overschreden, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

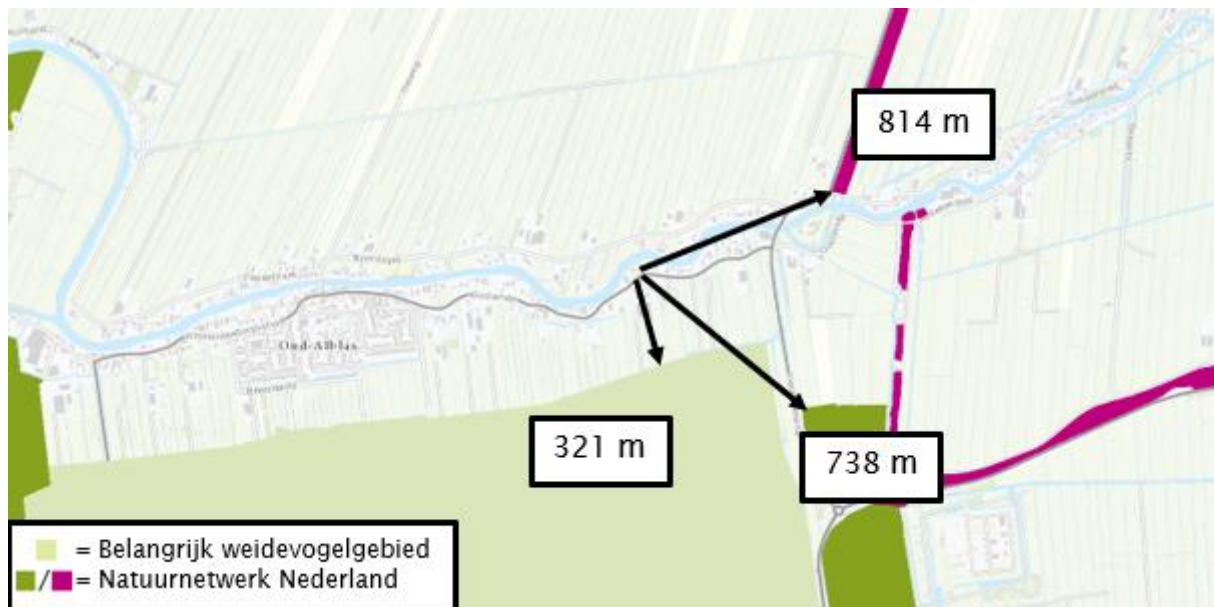
Kenmerken van het project

In het onderhavige plan vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Middels het onderhavige plan worden eventuele nieuwe bedrijfsactiviteiten juridisch-planologisch uitgesloten.

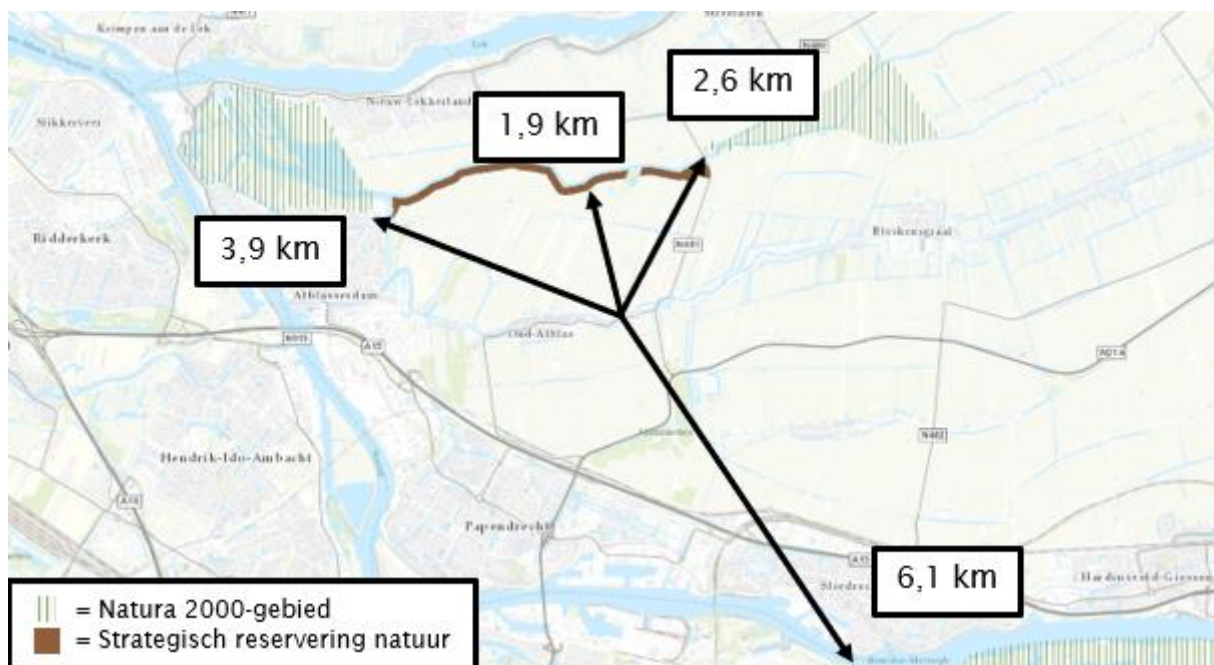


Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuur-netwerk Nederland (NNN). Het plangebied is op een minimale afstand gelegen van 321 tot het Belangrijk weidevogelgebied, 738 meter tot het NNN, 1,9 km tot Strategische reservering natuur en 2,6 km tot een Natura2000-gebied.



Afbeelding 10: Afstand plangebied tot NNN en Belangrijk weidevogelgebied



Afbeelding 11: Afstand plangebied tot Natura2000 en Strategisch reservering natuur

Kenmerken van de potentiële effecten van het project

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zal het niet leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende

hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake is van productie-werkzaamheden, geen sprake is van een toename van aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Oosteinde 36’.



7.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

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



Verordening 'de Keur'

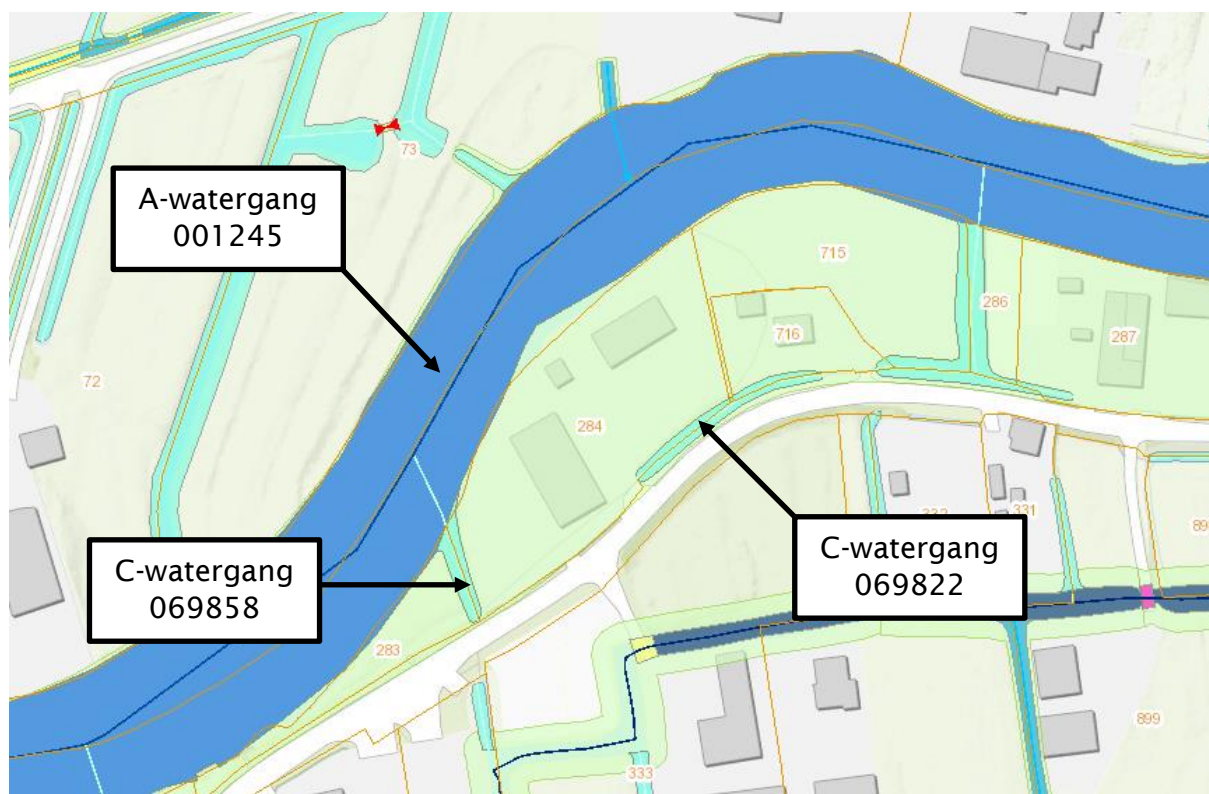
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen.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

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191016-9-21594). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

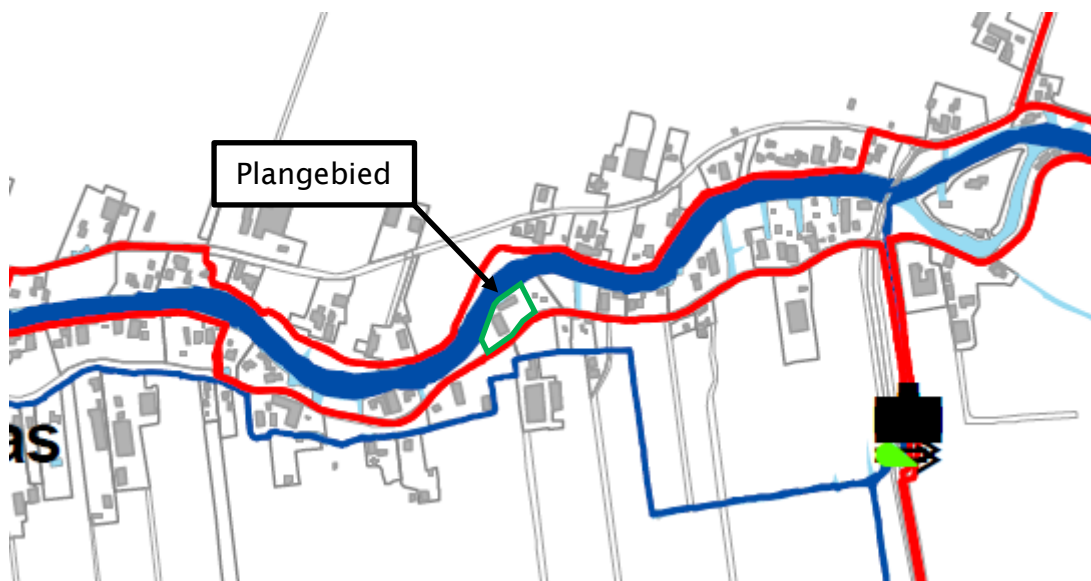
In de directe omgeving van het plangebied zijn A-watergang 001245 en C-watergangen 069822 en 069858 gelegen. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van respectievelijk 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting. Het plan voorziet niet in werkzaamheden binnen een beschermingszone van een watergang, waardoor een watervergunning niet noodzakelijk is voor het onderhavige plan.



Afbeelding 12: Uitsnede legger wateren

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. Voor boezemland geldt een volumecompensatie; ophogingen en andere wijzigingen beneden het peilniveau van de boezem dienen gecompenseerd te worden. Een toename aan verhard oppervlak dient tevens gecompenseerd te worden aan de hand van de stelregel van het waterschap (436 m³ nieuwe waterberging per 10.000 m² toename verharding).



Afbeelding 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

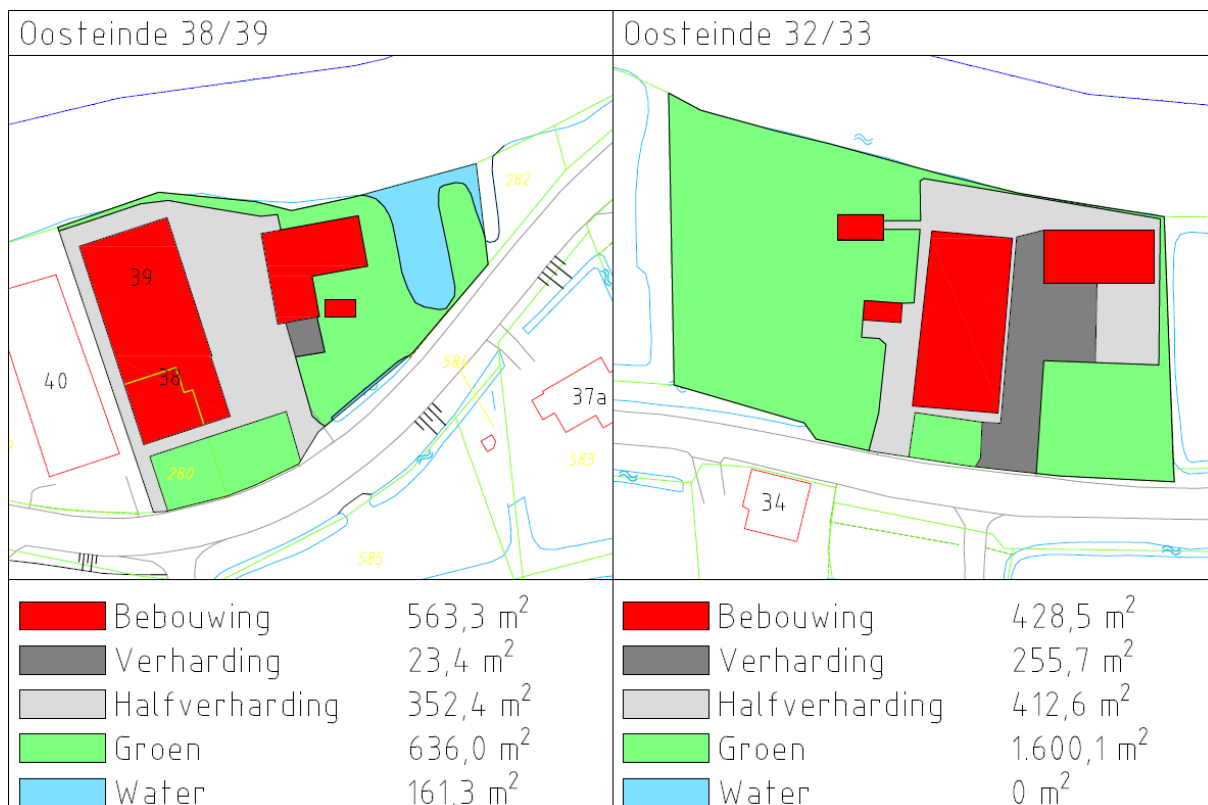
Volumecompensatie

Het plan voorziet in het integreren van een wooneenheid binnen de bestaande boerderij. Gesteld kan worden dat de volume aan bebouwing op het perceel hierdoor niet toeneemt en derhalve geen compenserende maatregelen genomen hoeven te worden in het kader van volumecompensatie.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Oppervlaktecompensatie

Waar exact verharding wordt verwijderd en wordt toegevoegd is nog niet bekend. Derhalve is – mede vanwege de grootte van het perceel – aangesloten bij het verhardingspercentage van de naastgelegen percelen Oosteinde 32/33 en 38/39 Oud-Alblas. Deze twee percelen zijn tevens voorzien van een boerderij waarin twee wooneenheden zijn geïntegreerd. Het percentage verharding op deze percelen is respectievelijk 34% en 44%. Voor het onderhavige plan wordt aangesloten bij een verhardingspercentage van 44%.



Abbeelding 14: Overzicht verharding naastgelegen percelen langs Oosteinde

Tabel 1: Verhardingspercentage naastgelegen percelen langs Oosteinde			
Oosteinde 38/39 Oud-Alblas		Oosteinde 32/33 Oud-Alblas	
Bebouwing	563,3 m ²	Bebouwing	428,5 m ²
Verharding (100%)	23,4 m ²	Verharding (100%)	255,7 m ²
Halfverharding (50%)	176,2 m ²	Halfverharding (50%)	206,3 m ²
Verhard terrein		Verhard terrein	
Groote perceel		Groote perceel	
% verharding	44%	% verharding	34%

Tabel 2: Verhardingsbalans Oosteinde 36 Oud-Alblas	
Bestaande situatie	
Woonboerderij	374,3 m ²
Schuur	30,0 m ²
Loods	199,0 m ²
Gebouwtje	23,4 m ²
Verharding bestaande situatie	626,7 m²
Nieuwe situatie	
Verharding 44% van plangebied (3.680 m ²)	1.619,2 m ²
Totale verharding nieuwe situatie	
Verschil	992,5 m² toename

Het plan voorziet in een toename van 992,5 m² aan verharding. Conform de stelregel van het waterschap dient hiermee 43,3 m³ aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peilstijging van 0,2 m betekent dit een waterberging van 216,4 m³. De waterberging kan eventueel plaatsvinden langs de Alblas. Voor plannen van particulieren in het buitengebied is een eenmalige toename aan verharding van 1.500 m² vrijgesteld van watercompensatie. Indien de initiatiefnemer hier nog geen gebruik van heeft gemaakt, zijn watercompenserende maatregelen niet nodig. De afdeling Vergunningen van het waterschap zal beoordelen of hiervan nog gebruik gemaakt kan worden

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

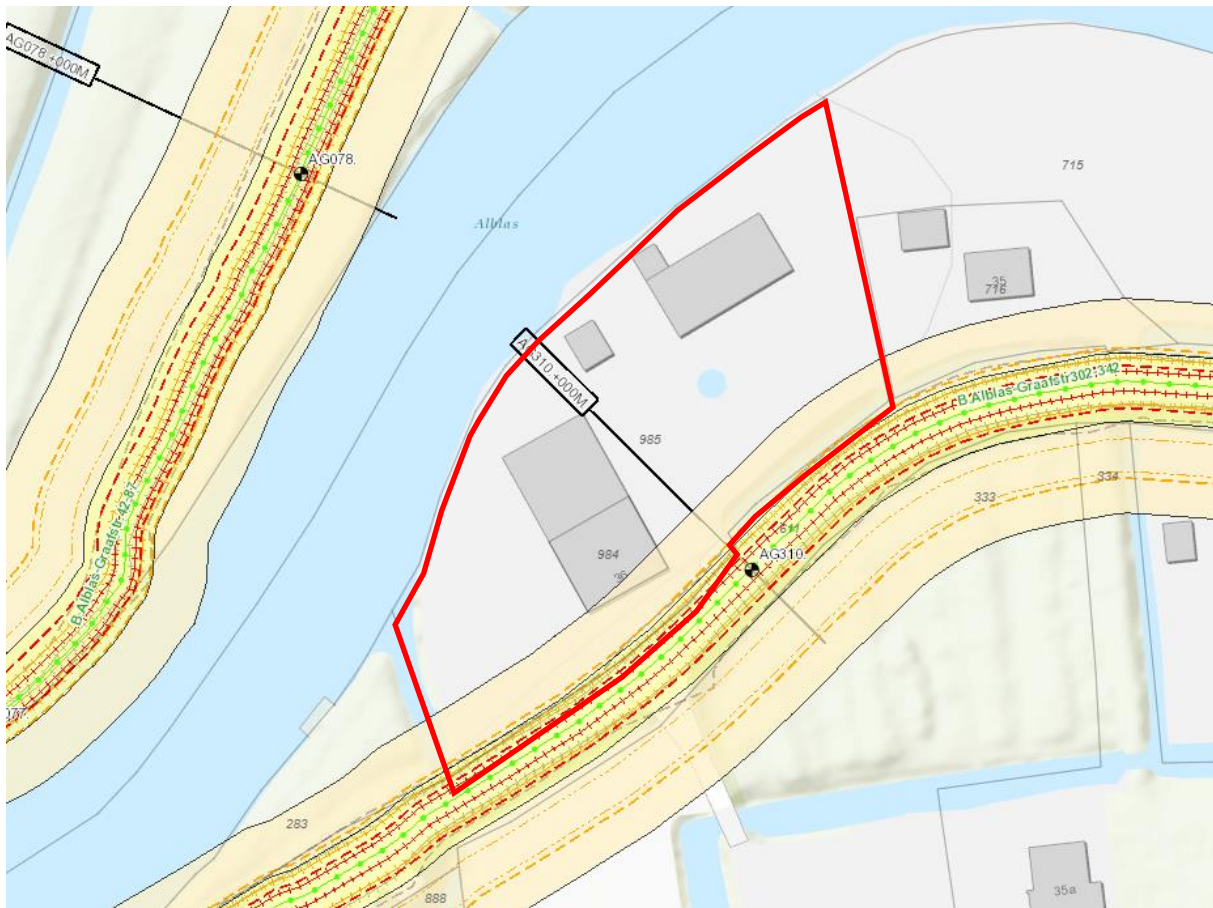
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende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

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

Waterkering

Het plangebied is deels gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de kernzone van de waterkering gelden strenge regels. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.





Afbeelding 15: Uitsnede legger waterkeringen

Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de kern- en/of beschermingszone van de regionale waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is. Ter bescherming van de waterkering wordt op basis van de Barro (2012) op de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en op de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' gelegd.

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 ontsluiting op het Oosteinde. Middels het plan worden de ontsluitingen niet gewijzigd.

Het Oosteinde betreft een 15T-zone, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over het Oosteinde te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

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

7.3 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De 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 Wgh 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 in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het perceel is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezondeerd industrieterrein. Geluidhinder vanwege deze geluidsbronnen zijn hierom buiten beschouwing worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning in de boerderij op het perceel Oosteinde 36. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. De conclusie van dit rapport luidt:

‘Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Oosteinde. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Oosteinde bedraagt 51 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt maximaal 23 dB. De benodigde materialen om een dergelijke gevelwering te behalen kunnen onderzocht worden in een aanvullend gevelweringsonderzoek.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘Matig’ tot ‘Zeer goed’. De gewenste woning beschikt over een geluidluwe gevel (noordwesten). De achtertuin is aan deze gevel gelegen. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.’



Conclusie

Voor de nieuwe woning dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder verder geen belemmeringen.



7.4 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 stikstof-oxiden, 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 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2019 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 19,8 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 19,4 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 12,0 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met



niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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



7.5 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-boekje *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieu-belastende 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.

Tabel 3: Milieucategorieën en zwaarste richtafstanden conform VNG	
Milieucategorie	Zwaarste richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en of er beperkingen van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies optreden. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Karakter van het gebied

De richtafstanden in het VNG-Handboek *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen*



vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Gesteld kan worden dat er sprake is van een gemengd gebied; direct naast burgerwoningen komen diverse verschillende bedrijvigheid voor zoals agrarische bedrijven. Tevens is er sprake van een lintbebouwing in het buitengebied waarin agrarische bedrijven zijn gevestigd. Hierdoor kunnen de richtafstanden van omliggende bedrijven gereduceerd worden met één afstandstrap.

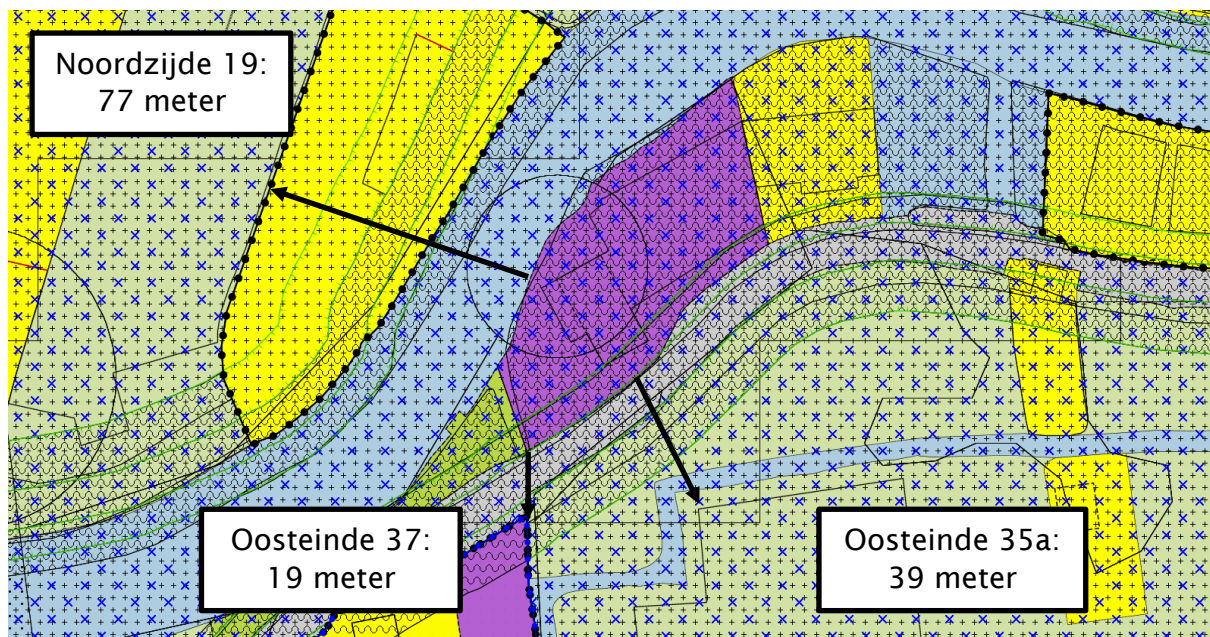
De gemeente heeft daarnaast voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld ('Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'). Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 4: Omliggende relevante bedrijven			
Adres	Functie	Zwaarste richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Oosteinde 37	Opslag (cat. 1)	0 meter	19 meter
Oosteinde 35a	Agrarisch bedrijf	25 meter*	39 meter
Noordzijde 19	Agrarisch bedrijf	25 meter*	77 meter

** Voor een agrarisch bedrijf stelt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) richtafstanden van 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en geluid en 0 meter voor gevaar. Omdat er sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandstrap gereduceerd worden naar 50 (geur), 10 (stof en geluid) en 0 (gevaar) meter. Middels de Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard kan daarnaast de richtafstand voor geur verder gereduceerd worden naar 25 meter. Hierdoor geldt voor een agrarisch bedrijf een zwaarste richtafstand van 25 meter.*





Afbeelding 16: Afstand nieuwe woning t.o.v. omliggende bedrijven

Uit voorstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en daarmee gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoner(s) van de nieuwe woning en bedrijven in de omgeving niet (verder) worden belemmerd. Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

Conclusie

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

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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 inwerking-treding 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 inrichtingen 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.



Onderzoek

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.



Afbeelding 17: 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 – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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.

Spoorverkeer

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

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.



7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

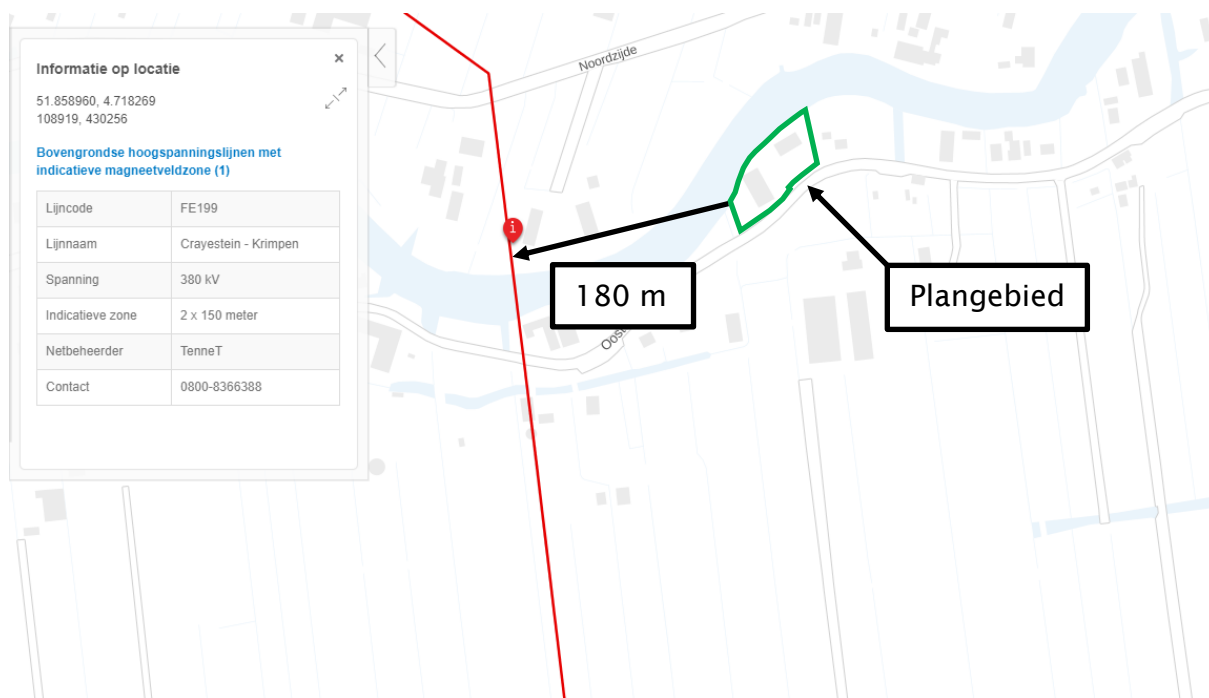
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalspaden gelegen, behoudens de hoogspanningslijnen ten westen van het plangebied.

Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) gelegen. De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn nabij het plangebied geldt een indicatieve magneetveldzone van 150 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van 180 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen en derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.





Afbeelding 18: Uitsnede kaart Bovengrondse hoogspanningslijnen met indicatieve magneetveldzone

Conclusie

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

7.8 Ecologie

Beleidskader

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

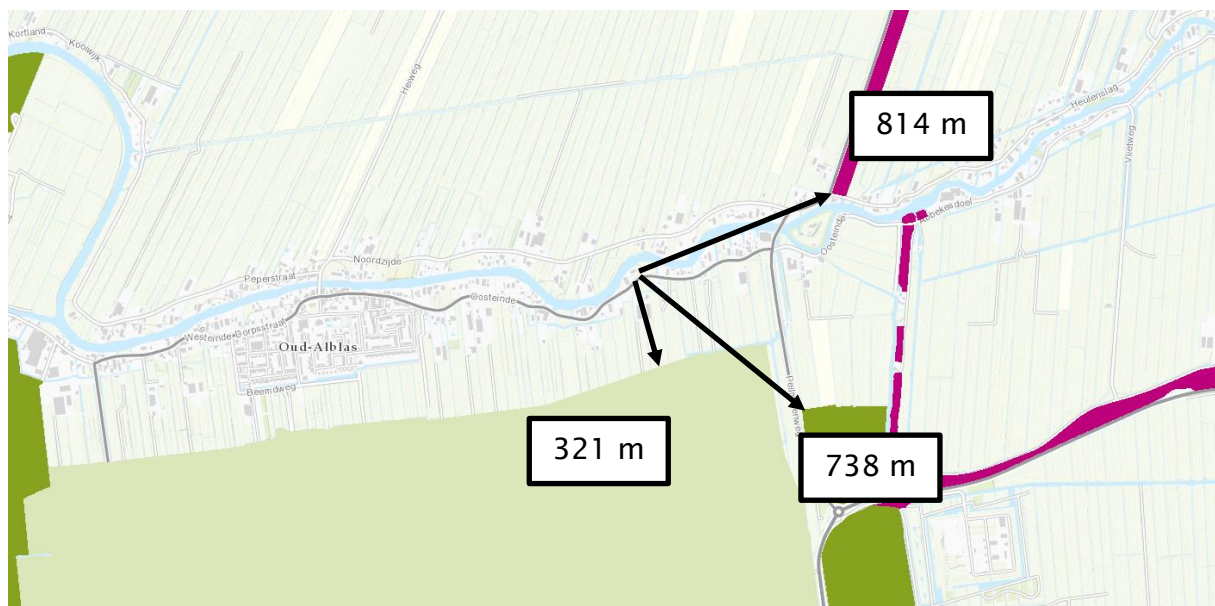
Onderzoek

Soortenbescherming

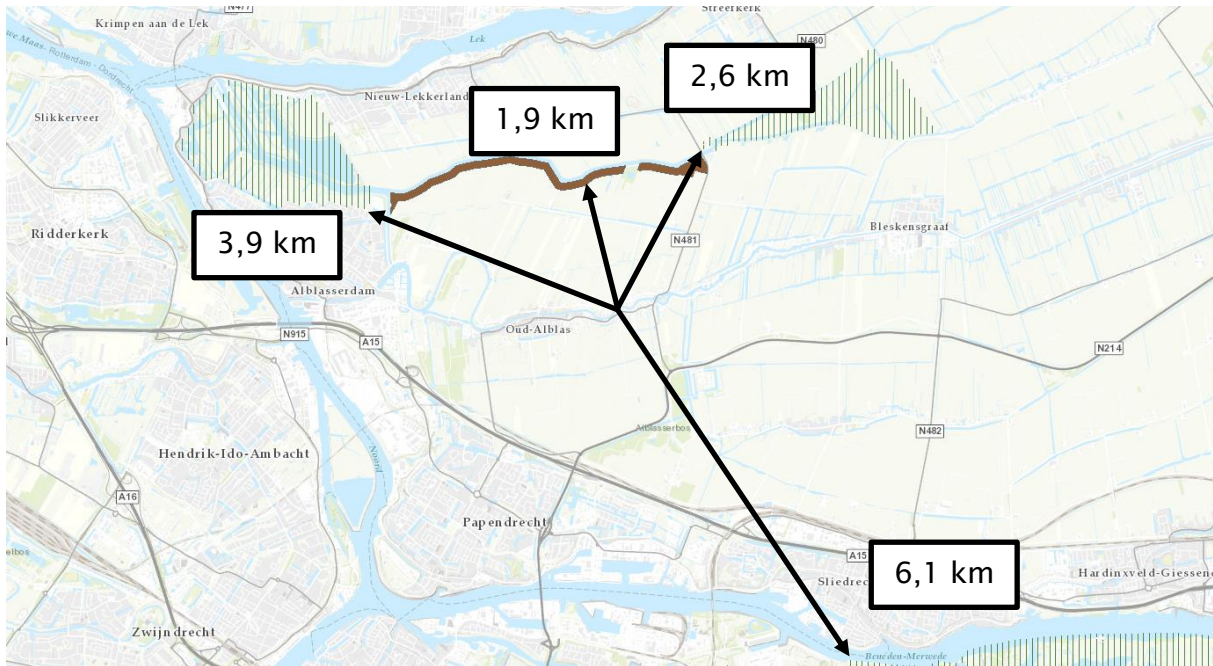
Het plan voorziet in de interne splitsing van een bestaande boerderij. De werkzaamheden vinden uitsluitend binnen een thans bewoond pand plaats. Verder voorziet het plan niet in werkzaamheden. Hierdoor voorziet het plan niet in werkzaamheden welke in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied is op een minimale afstand gelegen van 321 tot het Belangrijk weidevogelgebied, 738 meter tot het NNN, 1,9 km tot Strategische reservering natuur en 2,6 km tot een Natura2000-gebied.



Afbeelding 19: Afstand plangebied tot NNN en Belangrijk weidevogelgebied



Afbeelding 20: Afstand plangebied tot Natura2000 en Strategisch reservering natuur

Stikstofdepositie

Het plan voorziet in het toevoegen van één woning. Om te bepalen of een stikstofdepositieonderzoek nodig is voor het onderhavige plan is het 'Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw i.v.m. stikstofdepositie' van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geraadpleegd. Hierin is opgenomen dat voor woningbouwprojecten van 1 woning en gelegen op een minimale afstand van 1,4 kilometer van een Natura 2000-gebied geen rekening hoeft te worden gehouden met stikstof.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,6 km tot het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' en circa 23,9 km tot het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Deze Natura 2000-gebieden hebben echter geen stikstofgevoelige habitats, waardoor de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats 'de Biesbosch' betreft, gelegen op een afstand van circa 6,1 km. Gesteld kan worden dat het plangebied op ruim voldoende afstand is gelegen van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden en derhalve een stikstofdepositieonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen. Conform artikel 1.11 van de Wnb dient te allen tijden voldoende zorg in acht genomen te worden ten aanzien van Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

7.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik op het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek opgesteld. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- De licht puinhoudende bovengrond rondom de boerderij is licht verontreinigd met diverse metalen en met PAK. Dit zijn gebruikelijke verhogingen op langdurig in gebruik zijnde percelen in het algemeen;*
- De ongeroerde puinvrije kleiige bovengrond onder de klinkervloer van het voormalige stalgedeelte in de boerderij bevat licht verhoogde gehalten aan nikkel en PCB;*
- De kleiige bovengrond van het grasveld op het oostelijke terreindeel bevat minimaal verhoogde gehalten aan cadmium en lood;*
- De ondergrond (ongeroerde zware klei) bevat een verwaarloosbaar verhoogd gehalte aan molybdeen;*
- Op de oostelijke perceelsgrens ligt voor 2/3 deel een gedempte sloot. Hier zijn de boringen 14, 15 en 16 uitgevoerd. Boring 14 is uitgevoerd waar de sloot volgens informatie nooit heeft gelegen en dat blijkt ook uit het boorprofiel. Bij de boringen 15 en 16 was de dempingsgrond wel geroerd maar niet verdacht vanwege het ontbreken van bijmengingen of verdachte kenmerken. Wel was bij boring 16 duidelijk voelbaar dat er voor de demping ook takkenbossen zijn gebruikt. Een en ander stemde overeen met hetgeen de eigenaar hiervan vermeld had. Er was geen aanleiding voor een analyse;*
- De bovengrond op het oostelijke terrein is in een mengmonster onderzocht op PFAS. Het gehalte aan PFOA (3 ug) komt goed overeen met de verwachtingswaarde volgens de zonekaart van de OZHZ;*
- Het grondwater uit peilbuis 1 is schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende bovengrond op de westelijke terreinhelft.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging waarbij de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming.’

Conclusie

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



7.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Beleidsnota Archeologie

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

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

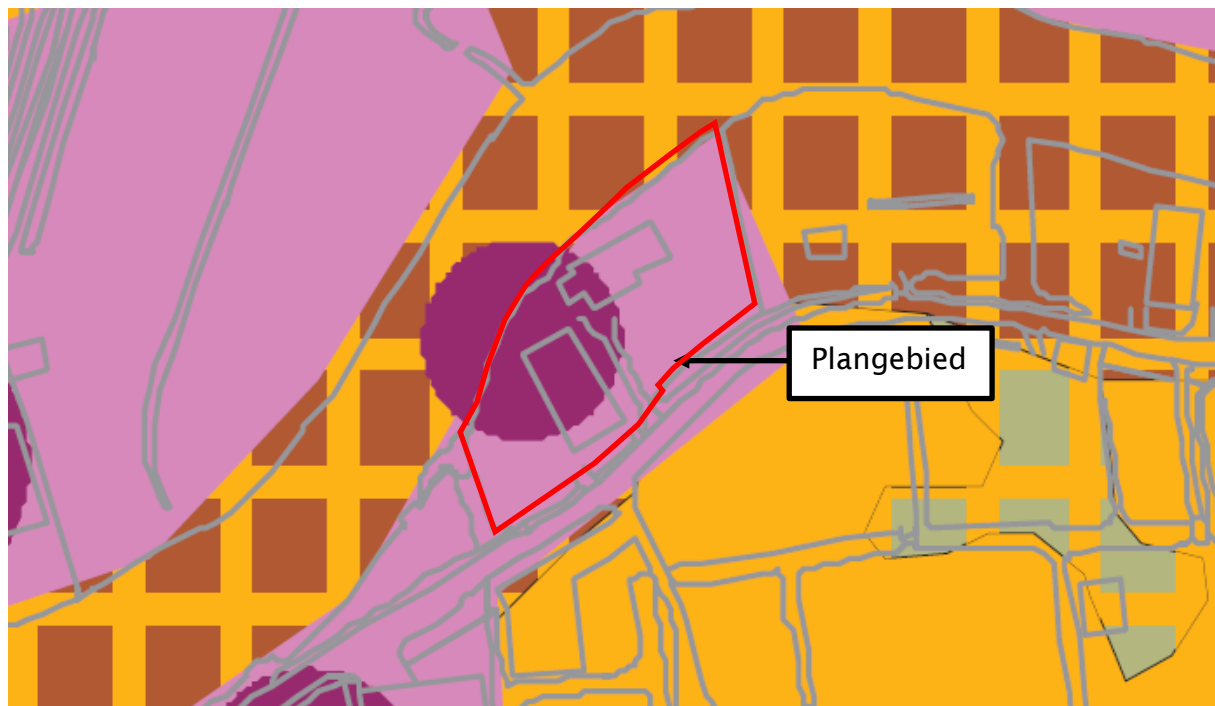
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

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

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





Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

- zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
- middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 21: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Met de splitsing van de boerderij voorziet het plan niet in graafwerkzaamheden, waardoor de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet van toepassing is en derhalve een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie. De initiatiefnemer zal onderzoek doen naar het eventueel toepassen van maatregelen om duurzame energie op te wekken en/of om de woning energiezuinig te maken.

