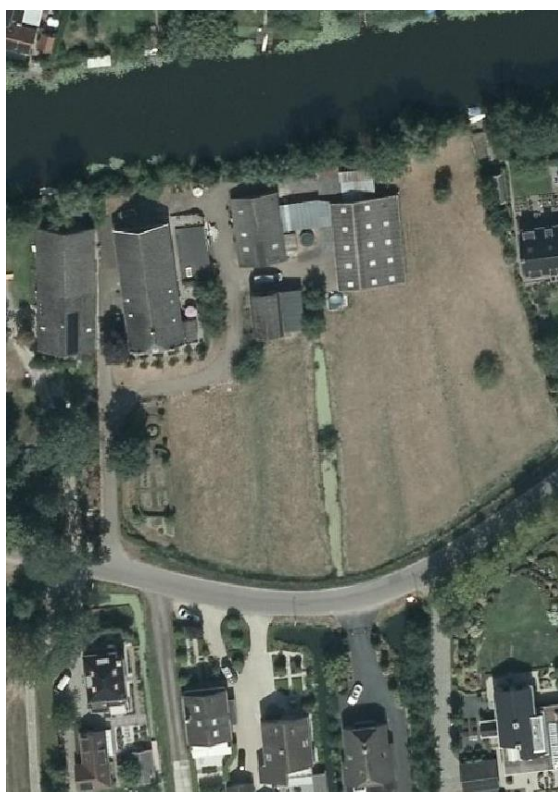


Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Oosteinde 58-60’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Oosteinde 58-60’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPoosteinde5860ABS-VG01

Planstatus

Vastgesteld

Datum

26-05-2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	8
1.2	Kader	9
1.3	Maatschappelijk resultaat	11
1.4	Maatschappelijk draagvlak	11
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	12
1.6	Communicatie	12
1.7	Realisatie	12
1.8	Leeswijzer	12
2	Planbeschrijving	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	13
2.1.2	Huidige status/gebruik	15
2.2	Nieuwe situatie	17
2.2.1	Plan	17
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	19
2.2.3	Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassing	21
3	Beleidskader	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Gemeentelijk beleid	29
3.5	Conclusie	29
4	Sectorale aspecten	30
4.1	Watertoets	30
4.2	Geluid	31
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	32
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Kabels en leidingen	34
4.7	Ecologie	34
4.8	Bodem	35
4.9	Archeologie	35
4.10	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	36
4.11	Duurzaamheid	36

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Systematiek van de regels	37
5.3 Bestemmingen	37
5.4 Aanduidingen	38
6 Verantwoording beleidskader.....	39
6.1 Rijksbeleid	39
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	39
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	39
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	40
6.2 Provinciaal beleid.....	42
6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	42
6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	44
6.3 Regionaal beleid	45
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	45
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	46
6.4 Gemeentelijk beleid	47
6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard.....	47
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen (MPW)	47
6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'	47
6.4.4 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'	48
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	48
6.4.6 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'	48
6.4.7 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'	49
6.5 Conclusie	49
7 Verantwoording sectorale aspecten	50
7.1 Watertoets	50
7.2 Geluid	56
7.3 Luchtkwaliteit	58
7.4 Bedrijven en milieuhinder	59
7.5 Externe veiligheid	62
7.6 Kabels en leidingen	64
7.7 Ecologie	65
7.8 Bodem.....	73
7.9 Archeologie	76
7.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	81
7.11 Duurzaamheid.....	83

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening deelgebied 1	Korevaar & Den Breejen	2715	05-10-2017
2	Situatietekening deelgebied 2	Korevaar & Den Breejen	2715	18-06-2018
3	Landschappelijk inrichtingsplan	Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21095	31-10-2017
4	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20180919-9-18782	19-09-2018
5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1367	20-11-2018
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4705	05-11-2019
7	Ecologische quickscan deelgebied 1	Blom Ecologie	BE/2018/518/r	16-10-2018
8	Ecologische quickscan deelgebied 2	Blom Ecologie	BE/2018/519/r	23-10-2018
9	Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) deelgebied 1	Linge Milieu bv	18-2070	01-11-2018
10	Verkennend bodemonderzoek deelgebied 2	Linge Milieu bv	18-2070A	30-10-2018
11	Verkennend bodemonderzoek deelgebied 3	Bakker Milieuadviezen	BM/22125-2016	Maart 2019
12	Advies Monumentencommissie Molenwaard	Monumentencommissie Molenwaard	826199	30-01-2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosteinde 58-59 te Oud-Alblas is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarisch bouwvlak is in de huidige situatie door het Oosteinde gesplitst in twee delen. Op het noordelijk deel is een gesplitste Rijksmonumentale boerderij en enkele schuren gelegen. Op het zuidelijk deel is de veestal en overige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen. Het agrarisch bedrijf wordt op noordelijke belemmerd door de omliggende burgerwoningen. In het kader van een goede bedrijfsvoering is men voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te concentreren op het zuidelijke deel. De gesplitste Rijksmonumentale boerderij wordt omgezet naar een woonboerderij (twee burgerwoningen). De agrarische bebouwing ten noorden van het Oosteinde wordt gesloopt. Deze agrarische bebouwing wordt op het zuidelijk deel teruggebouwd. Om dit te kunnen bekostigen worden ter plaatse van het noordelijk bouwvlak twee vrijstaande woningen/ woonkavels gerealiseerd. Op het zuidelijke deel wordt het agrarisch bouwvlak gewijzigd en wordt een bedrijfswoning gerealiseerd.

Op het perceel Oosteinde 60 te Oud-Alblas was in het verleden tevens een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijvigheid is al geruime tijd geleden beëindigd. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt thans bewoond als burgerwoning.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Buitengebied 'Graafstroom''. Op de agrarische gronden ten noorden van het Oosteinde is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan om de huidige cultuurhistorisch waardevolle boerderijen ten noorden van het Oosteinde (Oosteinde 58-89 en Oosteinde 60) als burgerwoningen te bewonen. Tenslotte is het niet toegestaan om het op het agrarische bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde een bedrijfswoning te realiseren.

Maart 2017 is een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard. In reactie hierop heeft de voormalige gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. Voor het plan dient een bestemmingsplan-procedure te worden doorlopen.

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

1.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Deelgebied 1 is gelegen ten noorden van het Oosteinde. Deelgebied 1 wordt aan de noordzijde begrensd door de Alblas. Aan de zuidzijde grenst deelgebied 1 aan het Oosteinde. Aan de oost- en westzijde wordt deelgebied 1 begrensd door een perceelsgrens met de naastgelegen percelen Oosteinde 56 en 60.



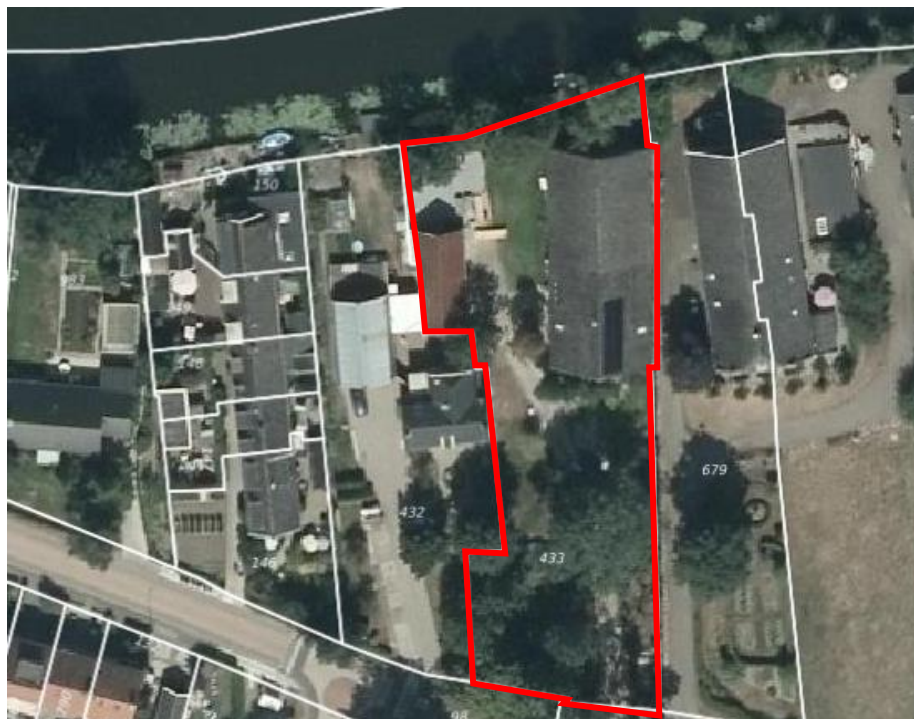
Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied 1

Deelgebied 2 is gelegen ten zuiden van het Oosteinde. Deelgebied 2 grenst aan de noordzijde aan de percelen Oosteinde 57a t/m 57c. Aan de zuid-, oost- en westzijde grenst deelgebied 2 aan het open slagenlandschap.



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied 2

Deelgebied 3 is tevens gelegen ten noorden van het Oosteinde. Deelgebied 3 wordt aan de noordzijde begrensd door de Alblas. Aan de zuidzijde grenst deelgebied 3 aan het Oosteinde. Aan de oost- en westzijde wordt deelgebied 3 begrensd door een perceelsgrens met de naastgelegen percelen Oosteinde 59 en 61.



Afbeelding 3: Begrenzing deelgebied 3

1.1.3 Belang

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

Middels het verplaatsen van het agrarisch bedrijf Oosteinde 58-59 naar de locatie ten zuiden van het Oosteinde worden alle agrarische activiteiten gebundeld. Hiermee hoeft de agrariër niet meer met zijn (landbouw)voertuigen de openbare weg op om naar het perceel Oosteinde 58/59 (en andersom) te rijden. Daarnaast hoeft vee en voer niet meer heen en weer over de openbare weg en langs bestaande burgerwoningen te worden gebracht. De winst van de bundeling van agrarische activiteiten zit hem met name in de (verkeers-)bewegingen van de interne bedrijfsvoering en is er sprake van een betere verkeersdoorstroming als verkeersveiligheid ter plaatse. Tenslotte wordt de agrarische bestemming op de percelen Oosteinde 58-60 weggenomen, waardoor een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ontstaat voor omliggende woningen. Er wordt een verbeterde situatie gecreëerd voor de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (de boerderij Oosteinde 58-59 heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij). Middels de bestemmingswijziging kunnen de boerderijen bewoond blijven en is instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten gewaarborgd. Door een landschapsarchitect is aan de hand van het stappenplan en de recepten uit het 'Molenwaards Kookboek ruimtelijke kwaliteit 2016' een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee de nieuwe woningen in deelgebied 1 op een passende wijze landschappelijk worden ingepast. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Deelgebied 1 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Het plangebied heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.

Deelgebied 3 valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Het plangebied heeft hierin de bestemming:

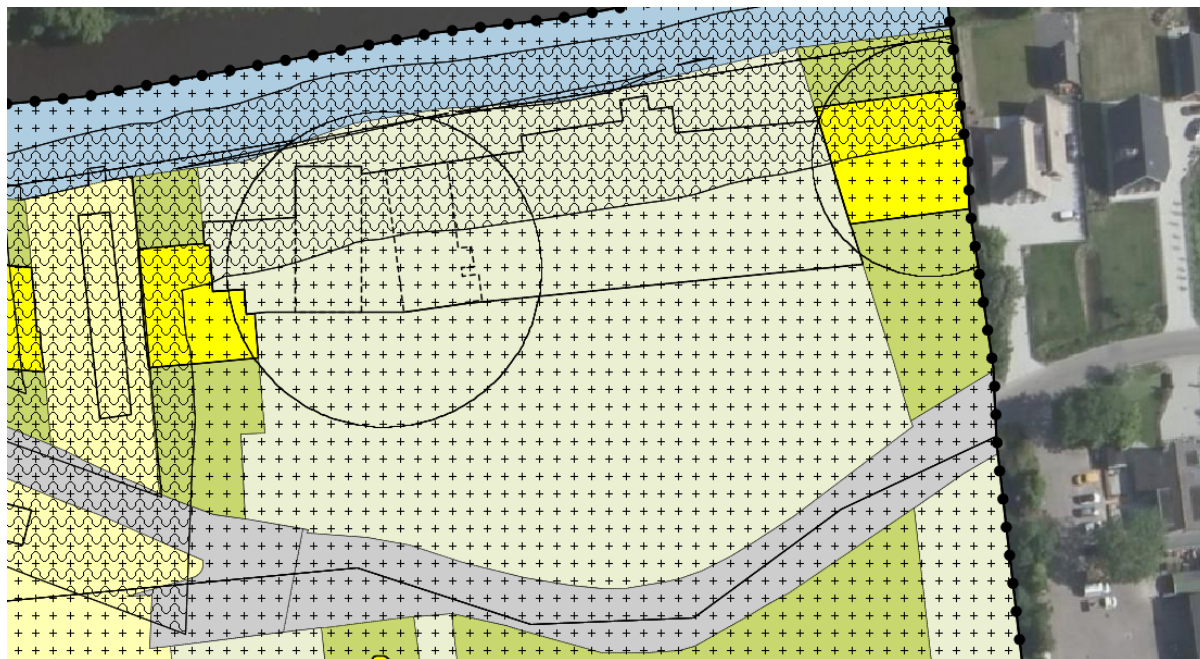
- Agrarisch.

Met de dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente, evenals omissies of nieuw beleid. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Deelgebied 2 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch met waarden.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied'.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gesplitst in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4, 5, 7 en 8';
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone' is gewijzigd naar 'wetgevingszone':
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied'.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het perceel Oosteinde 58-59 te Oud-Alblas twee vrijstaande woningen/woonkavels te realiseren en de gesplitste Rijksmonumentale boerderij als burgerwoningen te bewonen. Op het perceel ten zuiden van de percelen Oosteinde 57a t/m c wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen (incl. bedrijfswoning). Op het perceel Oosteinde 60 wordt het mogelijk gemaakt om de cultuurhistorische boerderij te bewonen als burgerwoning.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Inpraak en vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

De Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode is er één gezamenlijke inspraakreactie (drie omwonenden) ingediend gericht op de plannen ter plaatse van deelgebied 2.

In de periode daarna heeft er overleg en afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer(s) van het plan, de indieners van de inspraakreactie en de adviseurs van beide partijen. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt m.b.t. de inrichting van het agrarisch bedrijfsperceel (deelgebied 2) en de bedrijfsactiviteiten op het agrarisch bedrijfsperceel (deelgebied 2).

De inspraakreactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - De bestemming 'Tuin' ten noorden van de bedrijfswoning in deelgebied 2 is deels gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en op de deze gronden is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weiland opgenomen.

2. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd:
- In artikel 1 is een begripsbepaling opgenomen voor 'Weiland'.
 - Het gebruik van de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weiland' is vastgelegd in de artikelen 3.1.2 en 3.4.
 - De rechtstreeks toegestane nevenactiviteiten (in artikel 3.5.1) zijn beperkt. De betreffende nevenactiviteiten zijn verplaatst naar artikel 3.5.1, waarmee het uitoefenen van deze nevenactiviteiten omgevingsvergunningsplichtig is.

Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: 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

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

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

De lintbebouwing langs het Oosteinde kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten noorden van het Oosteinde zijn voornamelijk haaks op de weg gepositioneerd en georiënteerd naar De Alblas. De afstand van het hoofdgebouw naar de openbare weg is hierdoor relatief groot. De percelen Oosteinde 58-60 liggen ingeklemd tussen het riviertje de Alblas en het Oosteinde. Ondanks dit feit is het perceel nog vrij diep. Op de percelen Oosteinde 58-60 zijn een Rijksmonumentale en cultuurhistorische boerderij gelegen. De Rijksmonumentale boerderij is gesplitst in twee wooneenheden (Oosteinde 58 en 59). Het Rijksmonumentale boerderijgebouw is opgetrokken uit beige getinte bakstenen gevels met een wolfseind dak, bedekt met een gebakken antracieten dakpan. De voorgevel bestaat uit een rechte lijst met ingezwenkte zijkanten. De zoldervensters zijn voorzien van vensters met twintig-ruits-roeden-verdeling. Het boerderijgebouw Oosteinde 60 betreft een cultuurhistorisch waardevol object. Het boerderijgebouw betreft een rechthoekige éénlaagse hallehuisboerderij met een zadeldak. Het boerderijgebouw behoort daarmee tot de waardevolle objecten van de kern Oud-Alblas. De boerderijen zijn haaks op de weg en de rivier de Alblas gepositioneerd. Omdat de boerderijen georiënteerd zijn op de Alblas, is een relatief grote afstand ontstaan tussen de hoofdgebouwen en het Oosteinde. De woningen aan de zuidzijde van het Oosteinde zijn tevens voornamelijk haaks op het Oosteinde gebouwd. Omdat de hoofdgebouwen aan

de zuidzijde van het Oosteinde georiënteerd zijn op de openbare weg, is de afstand tot het Oosteinde kleiner dan bij de woningen ten noorden van het Oosteinde.



Afbeelding 6: Aanzicht Rijksmonumentale boerderij Oosteinde 58-59



Afbeelding 7: Aanzicht cultuurhistorische boerderij Oosteinde 60

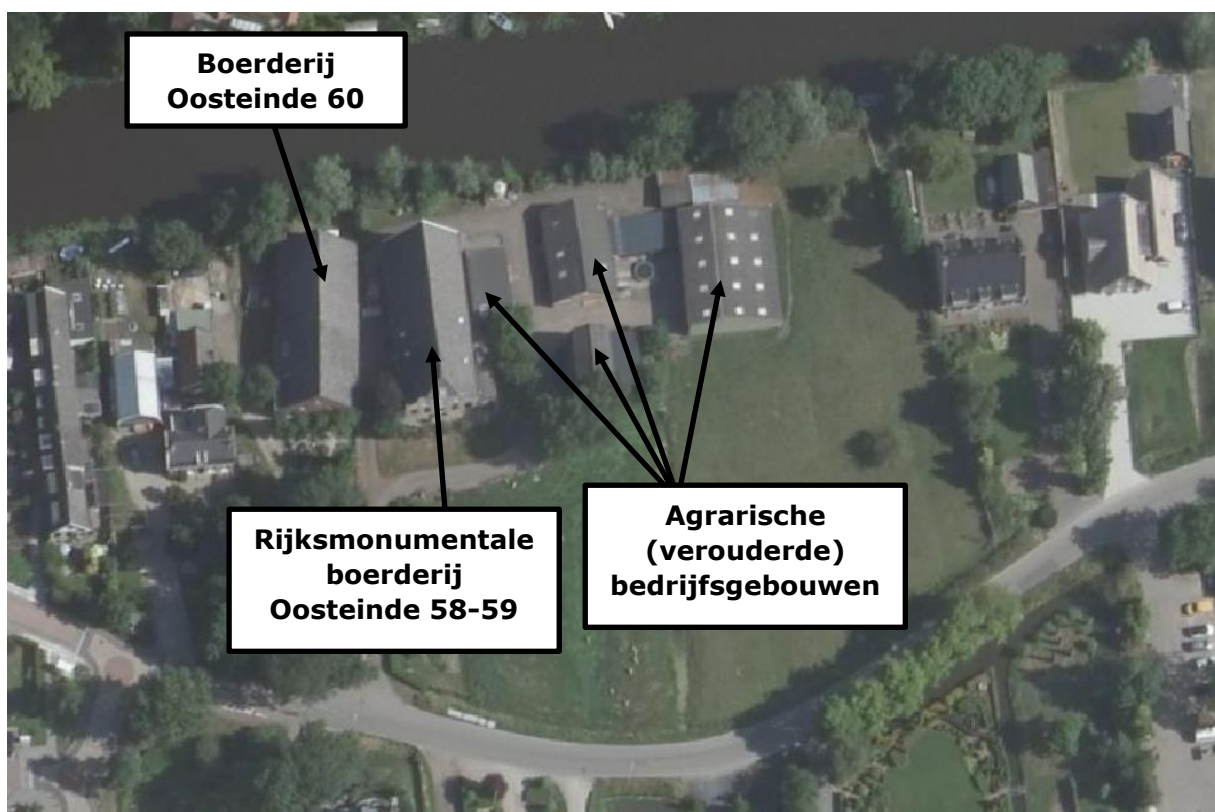
Voor wat betreft aanbouwen of bijgebouwen langs het lint, deze hebben altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm en worden achter de rooilijn van het hoofdgebouw gebouwd.

Het agrarisch bedrijf ten zuiden van het Oosteinde (deelgebied 3) is gelegen in de tweede bebouwingslijn en maakt onderdeel uit van het karakteristieke slagenlandschap. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen).

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Oosteinde 58-59 te Oud-Alblas is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarisch bedrijf is in de huidige situatie door het Oosteinde gesplitst in twee delen. Op het kavel ten noorden van het Oosteinde is een gesplitste Rijksmonumentale boerderij en enkele schuren gelegen. Op het zuidelijk deel is de veestal en overige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen.

Op het perceel Oosteinde 60 te Oud-Alblas was in het verleden tevens een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijvigheid is al geruime tijd geleden beëindigd. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt thans bewoond als burgerwoning.

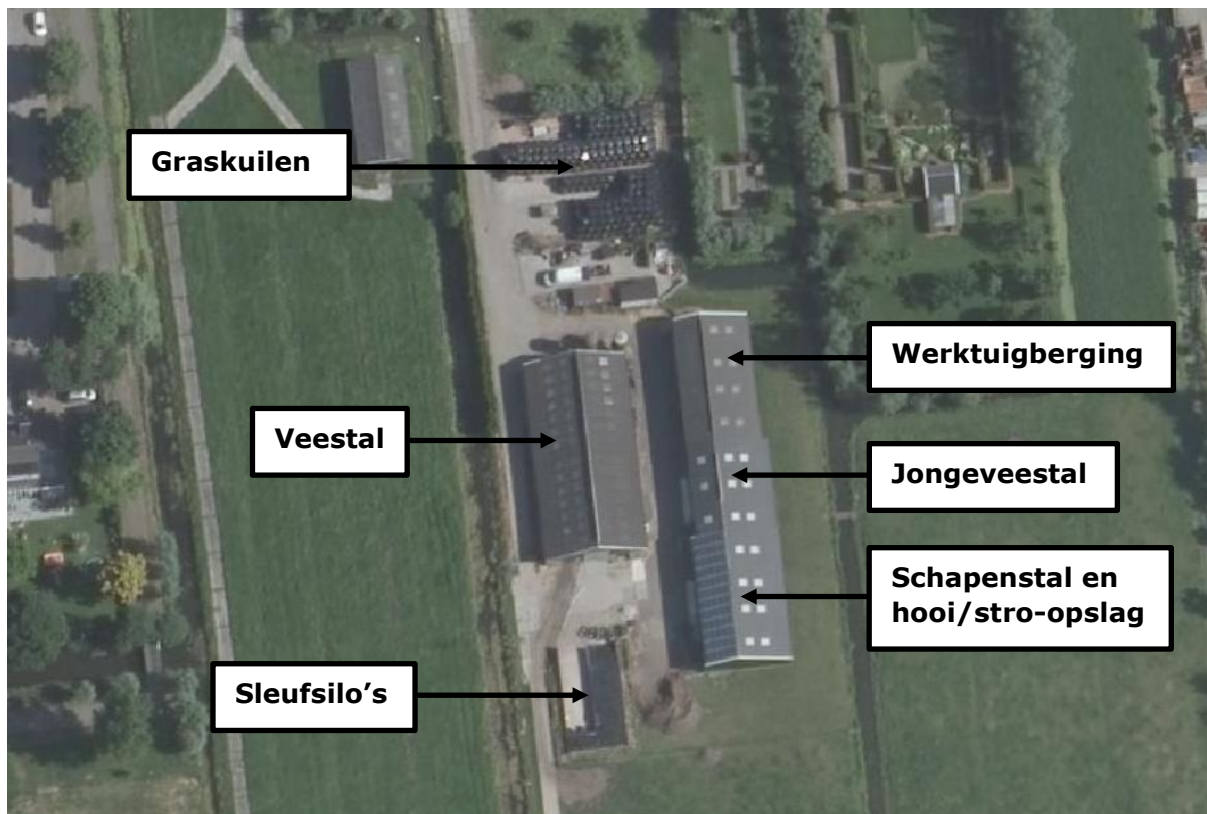


Afbeelding 8: Bestaande situatie deelgebied 1 en 3



Afbeelding 9: Aanzicht deelgebied 1 en 3

Doordat het agrarisch bedrijf thans gesplitst is in twee locaties is de agrariër genoodzaakt om met zijn (landbouw)voertuigen over de openbare weg het Oosteinde naar het perceel Oosteinde 58-59 en vice versa te rijden. Tevens vee en voer, dient dagelijks heen en weer gebracht te worden over een stuk openbare weg (en langs burgerwoningen) tussen de twee locaties. Vanuit verkeerskundig en -veiligheidsoogpunt is dit een onwenselijke situatie.



Afbeelding 10: Bestaande situatie deelgebied 2

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Oosteinde 58-59 te Oud-Alblas is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarisch bouwvlak is door het Oosteinde gesplitst in twee delen. Middels onderhavige bestemmingsplanwijziging worden de agrarische bedrijfsactiviteiten geconcentreerd op het zuidelijke deel. In het kader van de bedrijfsvoering is hiermee sprake van een verbeterde situatie. De gronden ten noorden van het Oosteinde worden gewijzigd naar woonpercelen.

Deelgebied 1

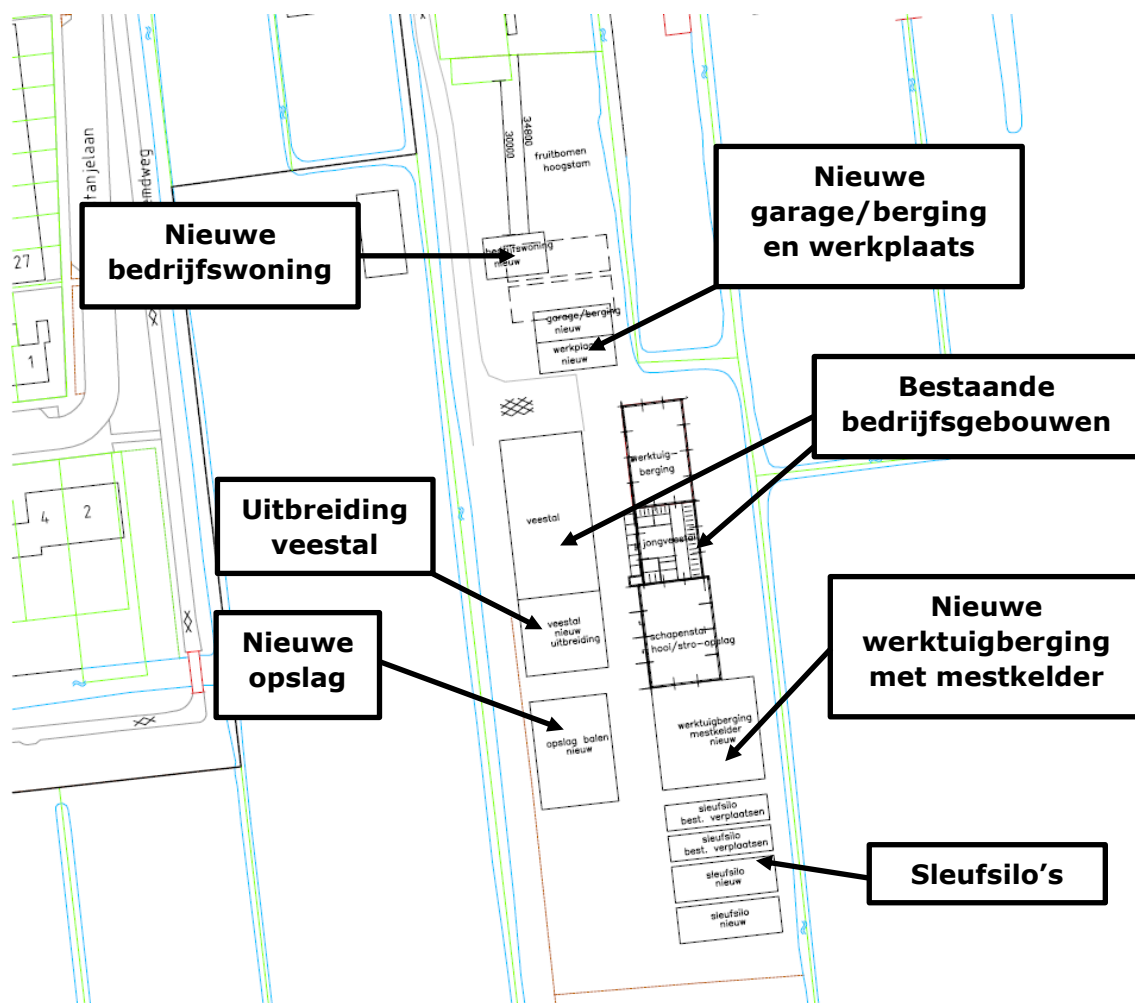
De agrarische bedrijfsgebouwen ten noorden van het Oosteinde, met een gezamenlijke oppervlakte van 678 m², worden gesloopt. De functie van de gesplitste Rijks-monumentale boerderij wordt gewijzigd naar twee burgerwoningen. Hiermee kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle object gewaarborgd. Om de bedrijfsverplaatsing financieel mogelijk worden ter plaatse van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen twee vrijstaande woningen / woonkavels gerealiseerd. Wat betreft de maatvoering van de woningen wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Door de woningen aan de oostzijde te positioneren komt de boerderij prominenter in beeld te liggen dan in de huidige situatie. De woningen krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij.



Abbeelding 11: Nieuwe situatie deelgebied 1

Deelgebied 2

De gesloopte bedrijfsgebouwen aan de noordzijde worden ten zuiden van het Oosteinde herbouwd. Om een toekomstbestendige situatie te creëren wordt het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde). Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare (conform beleid gemeente Molenlanden). De kuilplaten/sleufsilo's liggen thans op korte afstand van de woonpercelen Oosteinde 57a t/m c. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden deze verplaatst ten zuiden van de agrarische bebouwing. In het kader van een goede bedrijfsvoering zal aan de noordzijde, op circa 35 meter van de ten noorden gelegen woonpercelen, een bedrijfswoning gerealiseerd worden. In de regels is juridisch verankerd dat de bouw- en goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 8,5 meter respectievelijk 4 meter mag bedragen. Verder wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.



Afbeelding 12: Nieuwe situatie deelgebied 2

Deelgebied 3

In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging. Ter plaatse van het perceel Oosteinde 60 wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen', waarmee het juridisch-planologisch mogelijk is om de cultuurhistorische boerderij te bewonen als burgerwoning. Hiermee kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle object gewaarborgd.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Deelgebied 1

Deelgebied 1 wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op het Oosteinde. De bestaande uitrit blijft gehandhaafd. Ten behoeve van de twee nieuwe woningen wordt een eigen in- en uitrit gerealiseerd.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op het Oosteinde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Deelgebied 3

Deelgebied 3 wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op het Oosteinde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Deelgebied 1

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

In de nieuwe situatie bevinden zich in deelgebied 1 één gesplitste woonboerderij (twee woningen) en twee vrijstaande woningen. Dit betekent dat met 10 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de boerderij is op het perceel voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 6 auto's. De nieuwe woonpercelen aan de oostzijde hebben ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's per woonperceel.

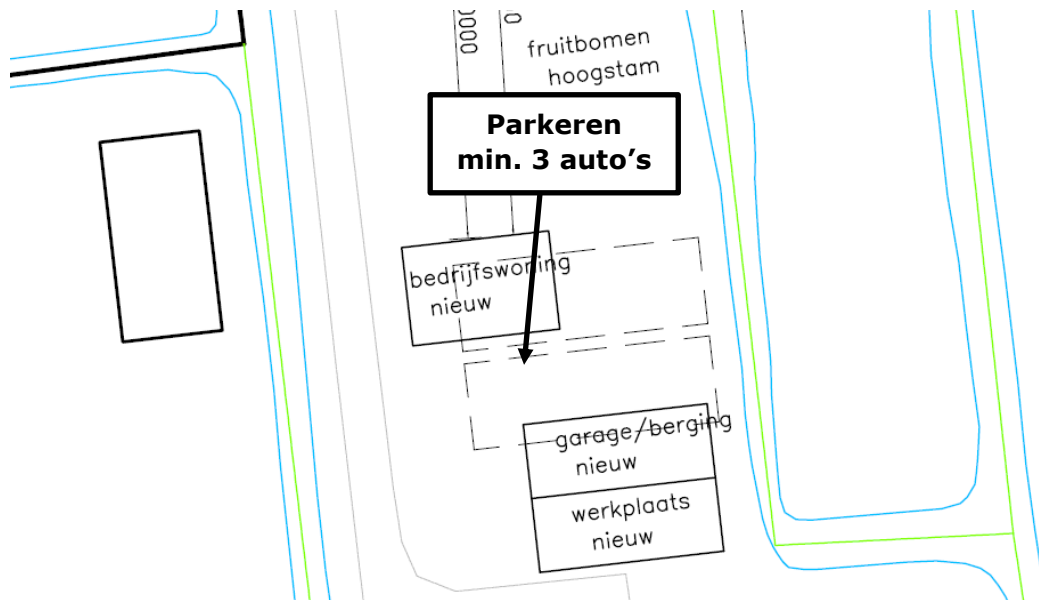


Afbeelding 13: Parkeren deelgebied 1 en 3

Deelgebied 2

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

In deelgebied 2 wordt een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. Op het agrarisch perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's.



Afbeelding 14: Parkeren deelgebied 2

Deelgebied 3

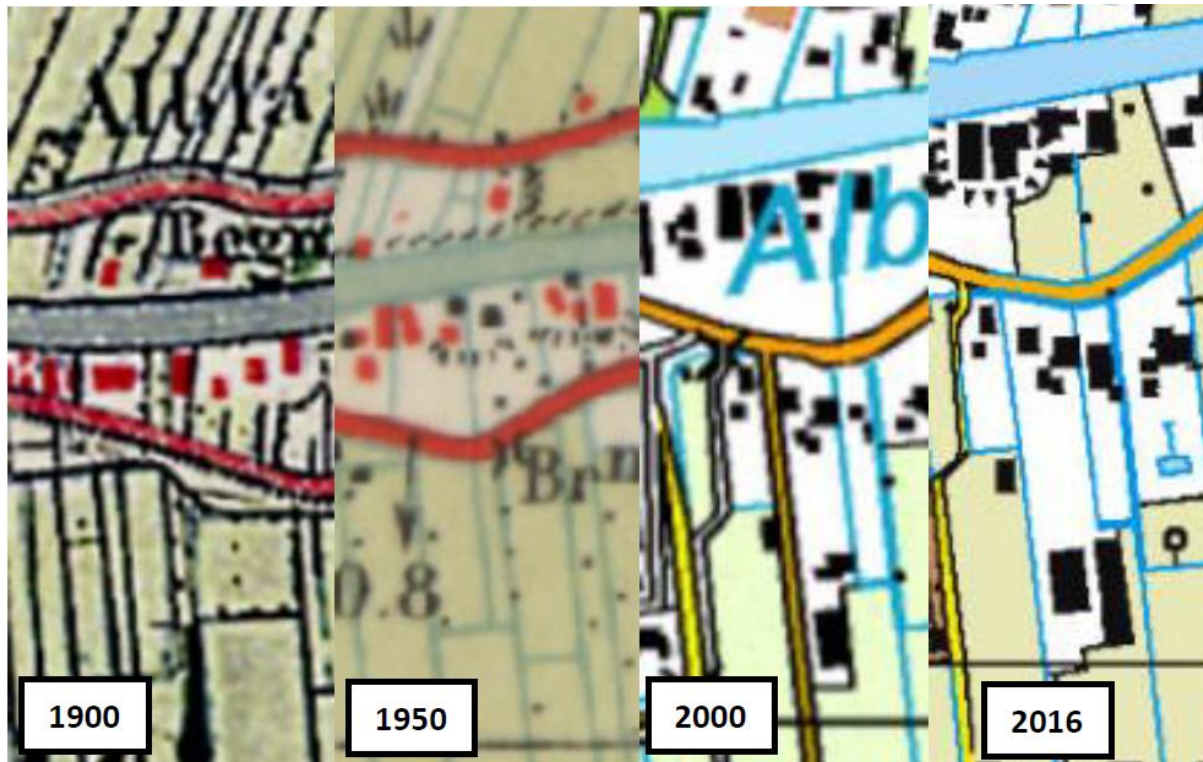
Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' gelegen in de 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per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

In de nieuwe situatie bevinden zich in deelgebied 3 één woonboerderij. Rondom de boerderij Oosteinde 60 is op het perceel voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's.

2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassing

Het plan zorgt met de sloop van de verouderde agrarische bedrijfsgebouwen in deelgebied 1 (verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar deelgebied 2) voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens deelgebied 1 op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te richten. Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen voor de landschappelijke inrichting van deelgebied 1.

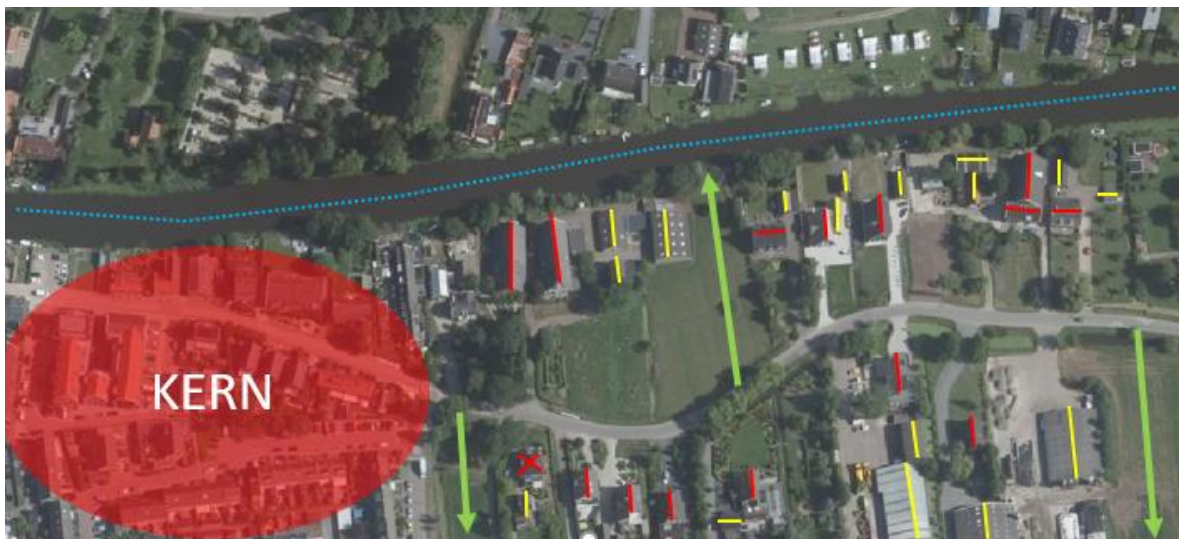
Geschiedenis



Kenmerken omgeving

Deelgebied 1 is gelegen in een lint langs het Oosteinde. Het lint langs deze weg heeft zich in de tijd ontwikkeld tot een cultuurhistorisch lint met klassieke woonboerderijen en arbeiderswoningen. Ten noorden is de rivier de Alblas gelegen en aan de zuidzijde is de open slagenverkaveling te vinden. De bebouwing aan de zuidzijde van het Oosteinde bestaat voornamelijk uit modernere nieuwbouwwoningen. Deze zijn in de eerste bebouwingslijn gebouwd, omdat de woningen georiënteerd zijn op het Oosteinde. De woningen zijn veelal haaks op de weg gerealiseerd. Doorzichten naar het achtergelegen open slagenlandschap zijn hier aanwezig. Ten noorden van het Oosteinde is een ander beeld te zien. De bebouwing aan de noordzijde van de weg zijn georiënteerd op de Alblas, waardoor de woningen op een relatief grote afstand gelegen van het Oosteinde. Tevens vinden aan deze kant van de weg (klassieke) (woon)boerderijen gelegen, waarbij de schaal groter is dan de bebouwing aan de zuidzijde.

Kenmerken lint



Afbeelding 15: Kenmerken lint (ritme, nokrichtingen en doorzichten)

Kenmerken erf



Afbeelding 16: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 17: Rijksmonumentale boerderij Oostende 58-59



Afbeelding 18: Bestaande agrarische bedrijfsgebouwen deelgebied 1



Afbeelding 19: Bestaande ontsluiting deelgebied 1

Kwaliteiten omgeving, lint en erf

- Plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch lint aan het Oosteinde;
- Agrarische identiteit door Rijksmonumentale boerderij;
- Afwisseling van grote (klassieke) (woon)boerderijen en kleinere arbeiderswoningen;
- Aanwezigheid rivier De Alblas en streekeigen erfbeplanting;

Ontwerppunten

- Behouden Rijksmonumentale boerderij;
- Sluit aan op het dorps karakter en de karakteristieken van het lint;
- Aansluiten qua kleur, materiaal, vorm en detaillering bij het lint;
- Vrijstaande woningen ondergeschikt realiseren aan de boerderij;
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een gebakken pan of rieten zadeldak (of een afgeleide daarvan);
- Nokrichting haaks op aan het Oosteinde;
- Projecteer de nieuwbouw aan de voorgevelrooilijn van de Rijksmonumentale boerderij;

Het plan is beoordeeld en in principe akkoord bevonden door de monumentencommissie van de voormalige gemeente Molenwaard (d.d. 30 januari 2018). Het advies van de monumentencommissie is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Wat betreft de vorm en materialisering van de twee nieuwe woningen in deelgebied 1 wordt aangesloten bij de huidige bebouwing aan de oostzijde van de boerderij.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is door Bureau Lagendijk tuin- en landschaps-architecten een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het uitgangspunt van het landschappelijk inrichtingsplan om de bestaande kwaliteiten te behouden dan wel te versterken. Door de woningen aan de oostzijde te positioneren komt de boerderij prominenter in beeld te liggen dan in de huidige situatie. De woningen krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de Rijksmonumentale boerderij. De bestaande slagenverkaveling en het slotenpatroon blijven gehandhaafd. De woonpercelen worden op een passende wijze groen ingericht middels streekeigen beplanting. Hierbij wordt gedacht aan het inplanten van streekeigen hoogstam fruitbomen, els, veldesdoorn en/of liguster. Passend in het groene straatbeeld langs het Oosteinde wordt gebruikgemaakt van groene hagen of een alternatief met een groene uitstraling als erfscheiding.



Afbeelding 20: Landschappelijk inrichtingsplan deelgebied 1

Deelgebied 2

De huidige kuilplaten/sleufsilo's wordt verplaatst naar de zuidzijde van het agrarisch bouwvlak. De nieuwe bedrijfswoning wordt op circa 35 meter van de ten noorden gelegen woonpercelen gebouwd. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap (bouw- en goothoogte van max. 8,5 meter en 4 meter). Tussen de bedrijfswoningen en de perceelsgrens met de ten noorden gelegen woonpercelen wordt een hoogstam fruitboomgaard/weiland gerealiseerd.



Afbeelding 21: Locatie hoogstam fruitboomgaard

Deelgebied 3

In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Er worden geen fysieke ingrepen gedaan aan de rechthoekige éénlaagse hallehuisboerderij met zadeldak. Het boerderijgebouw behoort tot de waardevolle objecten van de kern Oud-Alblas. Middels het voorliggende plan kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle object gewaarborgd.

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.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt een verbeterde situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij Oosteinde 58-59 (deze heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij). Middels de bestemmingswijziging kan de Rijksmonumentale boerderij bewoond blijven en is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle object gewaarborgd (uitsluitend juridisch-planologische wijziging).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in de functiewijziging van een tweetal boerderijen (waarvan één gesplitst in twee woningen), de nieuwbouw van twee burgerwoningen en de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Per saldo worden drie wooneenheden toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Vanuit jurisprudentie betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe woningen in deelgebied 1 en deelgebied 2 zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bestaande woning. Alle deelgebieden zijn gelegen binnen de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan betreft een inpassingsplan binnen het bestaande lint. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Middels het verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar de locatie ten zuiden van het Oosteinde worden alle agrarische activiteiten gebundeld. Hiermee hoeft de agrariër niet meer met zijn (landbouw)voertuigen de openbare weg op om naar het perceel Oosteinde 58/59 (en andersom) te rijden. Daarnaast hoeft vee en voer niet meer heen en weer over de openbare weg en langs bestaande burgerwoningen te worden gebracht. De winst van de bundeling van agrarische activiteiten zit hem met name in de (verkeers-) bewegingen van de interne bedrijfsvoering en is er sprake van een betere verkeersdoorstroming als verkeersveiligheid ter plaatse. Tenslotte wordt de agrarische bestemming op de locatie Oosteinde 58-60 weggenomen, waardoor een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ontstaat voor omliggende woningen. Er wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij Oosteinde 58-59 (deze heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij) en de cultuurhistorisch waardevolle

boerderij Oosteinde 60 (functiewijziging naar burgerwoning). Middels de bestemmingswijziging kunnen de boerderijen bewoond blijven en is instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten gewaarborgd. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee de locatie ten noorden van het Oosteinde op een passende wijze landschappelijk wordt ingericht.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan sluit aan bij de provinciale kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Het plan zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt de locatie ten noorden van het Oosteinde op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingericht. Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen (zie paragraaf 2.3.3). Middels het plan is instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen Oosteinde 58-59 en 60 gewaarborgd.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame ontwikkeling)

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Per saldo worden slechts drie wooneenheden toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooiën. Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een agrarisch bedrijf waarbij alle agrarische activiteiten aan de zuidzijde van het Oosteinde worden gebundeld. Hiermee hoeft de agrariër niet meer met zijn (landbouw)voertuigen de openbare weg op om naar het perceel Oosteinde 58/59 (en andersom) te rijden. Daarnaast hoeft vee en voer niet meer heen en weer over de openbare weg en langs bestaande burgerwoningen te worden gebracht. De winst van de bundeling van agrarische activiteiten zit hem met name in de (verkeers-)bewegingen van de interne bedrijfsvoering en is er sprake van een betere verkeersdoorstroming als verkeersveiligheid ter plaatse. Tevens wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijks-monumentale boerderij Oosteinde 58-59 (deze heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij) en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Oosteinde 60. Middels de bestemmingswijziging kunnen deze boerderijen bewoond blijven en is instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten gewaarborgd. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee de locatie ten noorden van het Oosteinde op een passende wijze landschappelijk wordt ingericht. Het plan is derhalve in overeenstemming met het regionaal beleid.

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. Voor een woondorp geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in de betreffende kern niet groter is dan 0,7% van

de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit enkele woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Het plan voorziet in slechts drie extra woningen, waarvan één voor eigen gebruik. De woningen zijn gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Toekomstvisie Molenwaard en het Meerjaren-Perspectief Wonen (MPW) van de gemeente Molenlanden.

Het plan betreft de nieuwbouw van slechts drie woningen (waarvan één bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf) en de functiewijziging van een boerderij (agrarische bedrijfs-woning) naar een woonboerderij (burgerwoning). Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een agrarisch bedrijf. Alle agrarische activiteiten worden op één locatie gebundeld. Om dit te kunnen bekostigen worden twee woningen/woonkavels gerealiseerd. Het plan is passend in de dynamiek van de lintbebouwing. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Buitengebied 'Graafstroom''. Op de agrarische gronden ten noorden van het Oosteinde is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan om de huidige cultuurhistorisch waardevolle boerderijen ten noorden van het Oosteinde (Oosteinde 58-89 en Oosteinde 60) als burgerwoningen te bewonen. Tenslotte is het niet toegestaan om het op het agrarische bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde een bedrijfswoning te realiseren.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

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

4.1 Watertoets

Voor de plannen in deelgebied 1 en 2 is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180919-9-18782). In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van de bestaande boerderij Oosteinde 60). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Alle deelgebieden zijn gelegen binnen het peilgebied NDW031. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,15 m NAP en een winterpeil van -2.25 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang 001245. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk. Er worden geen ingrepen gedaan aan de omliggende watergangen. Onderzoek

Waterberging en -compensatie

Het plan resulteert in een toename aan verharding 654 m². De toename aan verharding blijft echter onder de vrijstellingsgrens van 1500 m² in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak. Indien dit niet het geval is, is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt in dat geval $654 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 28,51 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 143 m². Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Regionale waterkering

Deelgebied 1 en 3 zijn gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De sloopwerkzaamheden in deelgebied 1 vallen deels binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. De bouwwerkzaamheden vallen uitsluitend binnen de beschermingszone van de waterkering. Ter bescherming van de regionale waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. De woningen worden gerealiseerd boven het Pvvr, waardoor de stabiliteit van de waterkering niet nadelig wordt beïnvloed. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. De bestaande woningen worden thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit. Dit blijft ongewijzigd. De twee nieuwe woningen krijgen een aparte in- en uitrit op het Oosteinde. Voor de nieuwe inritten dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.2 Geluid

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

Deelgebied 1 en 2

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

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Oosteinde op de gevel van woning 1, 2 en 3 ten hoogste respectievelijk 49, 48 en 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is alléén voor woning 1 hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied. Voor woning 1 dient een hogere waarde te worden aangevraagd;*

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde op de woningen ten hoogste 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen 1, 2 en 3 ter plaatse van de noordgevel beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

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

Deelgebied 3

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging, waarmee de functie van bestaande boerderij wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

4.3 Luchtkwaliteit

Het 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.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Milieugevoelige functie

Deelgebied 1 en 2

Het plan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen in deelgebied 1 en een bedrijfswoning in deelgebied 2. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

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

Deelgebied 3

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging, waarmee de functie van bestaande boerderij wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie of een milieubelastende activiteit (gelijkblijvende situatie) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk.

Milieubelastende functie

Het plan voorziet anderzijds de clustering/uitbreiding van de agrarische locatie in deelgebied 2 (ten zuiden van de percelen Oosteinde 57a t/m c. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de uitgebreide milieubelastende functie ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies.

Het agrarisch bedrijf kan worden geschaard in de categorie 'fokken en houden van rundvee'. Dit betreft een milieubelastende functie (milieucategorie 3.2) met een zwaarste richtafstand van 100 meter. Omdat het bedrijf gelegen is in een gemengd gebied mag de richtafstand één afstandstrap worden verlaagd naar 50 meter.

De gemeente Molenlanden heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten op 18 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'. Hierin worden de richtafstanden van 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter in een gemengd gebied.

Bij de wijziging van het agrarisch bouwvlak is rekening gehouden met de omliggende woningen. De woningen in de directe omgeving zijn op > 25 meter van het nieuwe agrarische bouwvlak gelegen. De tussenliggende zone mag uitsluitend worden gebruikt als weiland/tuin bij de bedrijfswoning. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat het agrarisch bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van de deelgebieden 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 plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Ecologie

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

Deelgebied 1

Soortenbescherming

'De conclusie is dat de ontwikkelingen aan de Oosteinde 58-59 te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland.

Deelgebied 2

Soortenbescherming

'De conclusie is dat de ontwikkelingen aan de Oosteinde 57b te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland.

Deelgebied 3

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functie- wijziging van een boerderij). Er is geen sprake van fysieke werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden en is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen.

4.8 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd voor deelgebied 1 en een verkennend bodemonderzoek voor deelgebied 2. De conclusies uit de bodemonderzoeken luiden:

Deelgebied 1

'De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het perceel. Lichte verontreiniging is conform verwachting, op basis van de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Oosteinde. Omdat op de locatie van de dieseltank geen tussenwaarden worden overschreden in grond of grondwater is verder onderzoek niet nodig.'

Deelgebied 2

'De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Licht verhoogde gehalten hebben geen consequenties voor de ontwikkeling.'

Deelgebied 3

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd in deelgebied 3. De conclusie uit het bodemonderzoek luidt: *'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking.'*

Conclusie

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

4.9 Archeologie

Deelgebied 1 en 3

Door ADC ArcheoProjecten is in deelgebied 1 een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van het onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten als volgt: Indien de plannen dusdanig kunnen worden gewijzigd, dat de bebouwing buiten de aangegeven zone rondom boring 2 kan worden gerealiseerd, is het plangebied voldoende onderzocht. Wanneer echter wel binnen deze zone wordt gebouwd, is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) nodig om de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).'

In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van een boerderij). Er is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een

archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Deelgebied 2

Het plan voorziet niet in bodemingrepen dieper dan 150 cm, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Indien de werkzaamheden in deelgebied 1 buiten de zone waar op basis van het AHN een woonheuvel wordt verwacht worden uitgevoerd, ondervindt het plan wat betreft archeologie geen belemmeringen. Voor werkzaamheden binnen deze zone dient voorafgaand een inventariserend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er 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 58-60'.

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 en doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De deelgebieden worden op een goede wijze landschappelijk / groen ingericht (minimale verharding).

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 58-60' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 58-60' 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 bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 58-60' is aansluiting gezocht is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplannen 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 58-60' 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

Agrarisch met waarden

Deelgebied 2 behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het agrarisch bouwvlak zal worden verruimd. Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak wordt het mogelijk gemaakt om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

Tuin

Ten noorden van de bedrijfswoning en rondom de woonbestemmingsvlakken in deelgebied 1 en 3 wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'.

Wonen

Ter plaatse van de boerderijen Oosteinde 58-59 en 60 en de nieuwe woningen/ woonkavels wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'.

Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5, 7 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4, 5, 7 en 8' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weiland';
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6'

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

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

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt een verbeterde situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij Oosteinde 58-59 (deze heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij). Middels de bestemmingswijziging kan de Rijksmonumentale boerderij bewoond blijven en is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle object gewaarborgd (uitsluitend juridisch-planologische wijziging).

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

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

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de 'Ladder' (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). 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).

Agrarische, functioneel aan het buitengebied gebonden, voorzieningen zijn geen stedelijk voorzieningen (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015, 201400570/1/R6).

Een plan ten aanzien van een bestaand bedrijf voorziet in ruimere bouwmogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden, dan wordt het plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangenomen (zie ABRvS 5 november 2014, nr. 201311798/1/R1). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het plan voorziet in de functiewijziging van een tweetal boerderijen (waarvan één gesplitst in twee woningen), de nieuwbouw van twee burgerwoningen en de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Per saldo worden drie wooneenheden toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Vanuit jurisprudentie betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

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 (BSD)

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

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

De nieuwe woningen in deelgebied 1 en deelgebied 2 zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een functie-wijziging van een bestaande woning. Alle deelgebieden zijn gelegen binnen de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan betreft een inpassingsplan binnen het bestaande lint. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Middels het verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar de locatie ten zuiden van het Oosteinde worden alle agrarische activiteiten gebundeld. Hiermee hoeft de agrariër niet meer met zijn (landbouw)voertuigen de openbare weg op om naar het perceel Oosteinde 58/59 (en andersom) te rijden. Daarnaast hoeft vee en voer niet meer heen en weer over de openbare weg en langs bestaande burgerwoningen te worden gebracht. De winst van de bundeling van agrarische activiteiten zit hem met name in de (verkeers-)bewegingen van de interne bedrijfsvoering en is er sprake van een betere verkeers-doorstroming als verkeersveiligheid ter plaatse. Tenslotte wordt de agrarische bestemming op de locatie Oosteinde 58-60 weggenomen, waardoor een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ontstaat voor omliggende woningen. Er wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij Oosteinde 58-59 (deze heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij) en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Oosteinde 60 (functiewijziging naar burgerwoning). Middels de bestemmingswijziging kunnen de boerderijen bewoond blijven en is instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten gewaarborgd. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee de locatie ten noorden van het Oosteinde op een passende wijze landschappelijk wordt ingericht.

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.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. De deelgebieden zijn enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'.

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden

in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

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

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

Het plan sluit aan bij de provinciale kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Het plan zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt de locatie ten noorden van het Oosteinde op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingericht. Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen (zie paragraaf 2.3.3).

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. 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:
 - i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. 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:
 - i. 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

- ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Middels het plan is instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen Oosteinde 58-59 en 60 gewaarborgd.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame ontwikkeling)

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

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

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Per saldo worden slechts drie wooneenheden toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooiën. Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een agrarisch bedrijf waarbij alle agrarische activiteiten aan de zuidzijde van het Oosteinde worden gebundeld. Hiermee hoeft de agrariër niet meer met zijn (landbouw)voertuigen de openbare weg op om naar het perceel Oosteinde 58/59 (en andersom) te rijden. Daarnaast hoeft vee en voer niet meer heen en weer over de openbare weg en langs bestaande burgerwoningen te worden gebracht. De winst van de bundeling van agrarische activiteiten zit hem met name in de (verkeers-)bewegingen van de interne bedrijfsvoering en is er sprake van een betere verkeersdoorstroming als verkeersveiligheid ter plaatse. Tevens wordt

een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijks-monumentale boerderij Oosteinde 58-59 (deze heeft te leiden onder de bedrijfsmatige activiteiten rondom de boerderij) en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Oosteinde 60. Middels de bestemmingswijziging kunnen deze boerderijen bewoond blijven en is instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten gewaarborgd. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee de locatie ten noorden van het Oosteinde op een passende wijze landschappelijk wordt ingericht. Het plan is derhalve 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 en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. 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. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

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. Voor een woondorp geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in de betreffende kern niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit enkele woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Het plan voorziet in slechts drie extra woningen, waarvan één voor eigen gebruik. De woningen zijn gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 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 plan betreft de nieuwbouw van slechts drie woningen (waarvan één bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf) en de functiewijziging van een boerderij (agrarische bedrijfs-woning) naar een woonboerderij (burgerwoning). Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een agrarisch bedrijf. Alle agrarische activiteiten worden op één locatie gebundeld. Om dit te kunnen bekostigen worden twee woningen/ woonkavels gerealiseerd. Het plan is passend in de dynamiek van de lintbebouwing. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen (MPW)

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de voormalige gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Per saldo worden slechts drie woningen toegevoegd, waarvan één voor eigen gebruik. De omgeving van de nieuw te bouwen woningen bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen. Het plan zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Deelgebied 1 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het plangebied heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.

Deelgebied 3 valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het plangebied heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch.

Met de dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente, evenals omissies of nieuw beleid. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Deelgebied 2 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch met waarden.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied'.

6.4.6 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gesplitst in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4, 5, 7 en 8';
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone' is gewijzigd naar 'wetgevingszone':
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied'.

6.4.7 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Buitengebied 'Graafstroom'. Op de agrarische gronden ten noorden van het Oosteinde is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan om de huidige cultuurhistorisch waardevolle boerderijen ten noorden van het Oosteinde (Oosteinde 58-89 en Oosteinde 60) als burgerwoningen te bewonen. Tenslotte is het niet toegestaan om het op het agrarische bouwvlak ten zuiden van het Oosteinde een bedrijfswoning te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het hoofdstuk beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken worden de woningen op een passende wijze vormgegeven en worden de locaties landschappelijk ingericht.
- Het plan zorgt voor een verbeterde situatie in het kader van verkeer en verkeersveiligheid (geen landbouwvoertuigen meer over de openbare weg).
Het plan zorgt voor een verbeterde verkeersdoorstroming.
- Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij Oosteinde 58-89 en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Oosteinde 60.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

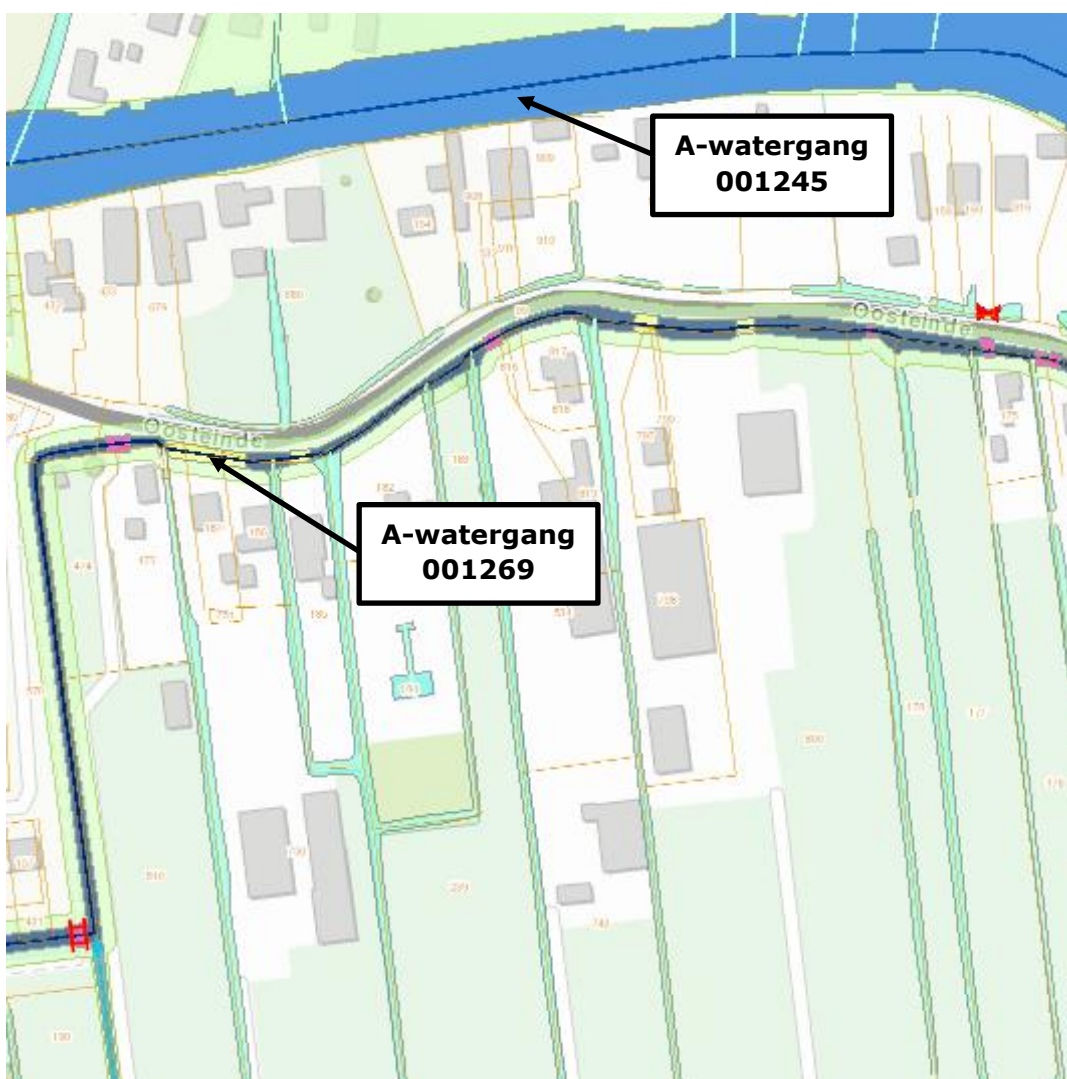
Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

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

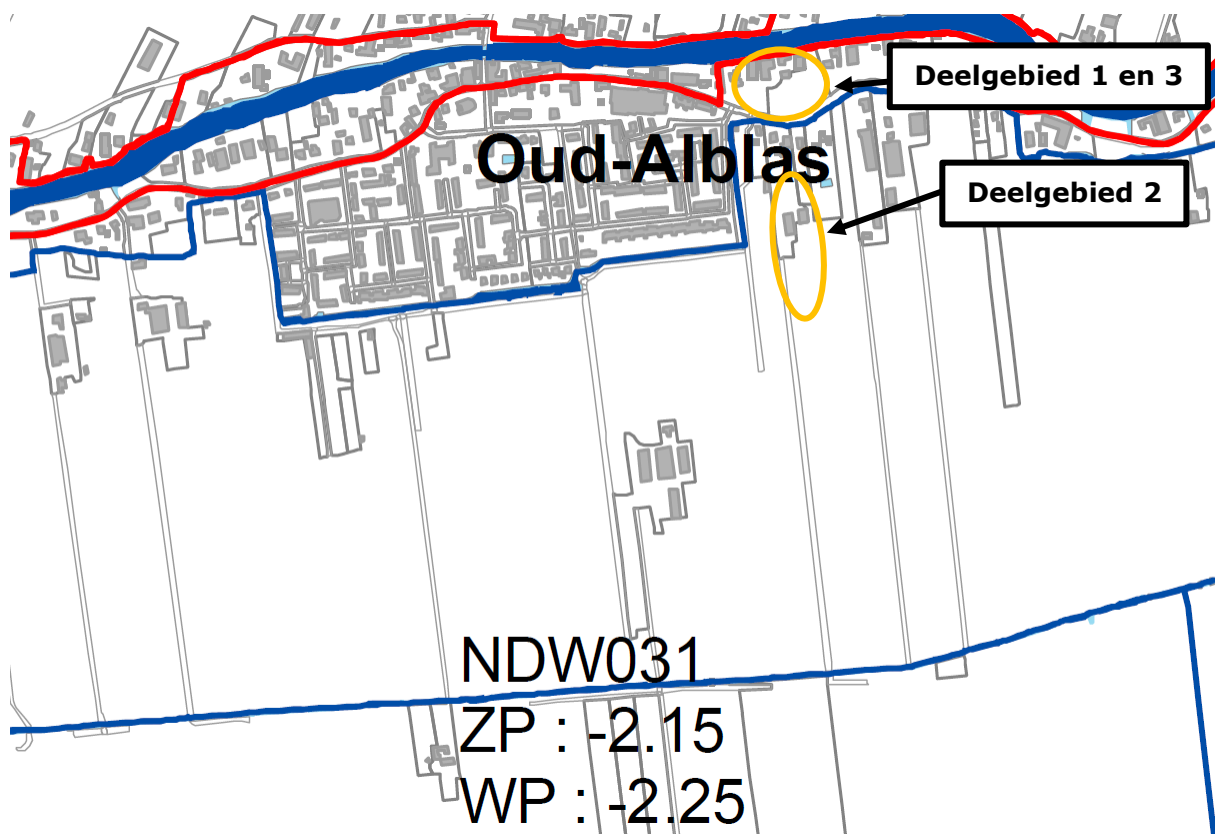


Afbeelding 22: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang 001245. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk. Er worden geen ingrepen gedaan aan de omliggende watergangen.

Onderzoek

Voor de plannen in deelgebied 1 en 2 is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180919-9-18782). In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van de bestaande boerderij Oosteinde 60). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Alle deelgebieden zijn gelegen binnen het peilgebied NDW031. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,15 m NAP en een winterpeil van -2.25 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 23: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut.

Tabel 1: Verhardingsbalans**Bestaande situatie****Deelgebied 1**

Boerderij	356 m ²
Bijgebouw boerderij	102 m ²
Agrarische opstallen	678 m ²
Verharding	1.322 m ²

Deelgebied 2

Veestal	500 m ²
Werktuigberging	340 m ²
Jongveestal	173 m ²
Schapeinstal + hooi/stro-opslag	280 m ²
Graskuilen	280 m ²
Sleufsilo's	200 m ²
Verharding	2.500 m ²

Totaal bestaande situatie	6.731 m²
----------------------------------	----------------------------

Nieuwe situatie**Deelgebied 1**

Boerderij	356 m ²
Bijgebouw boerderij	102 m ²
Vrijstaande woningen (incl. aan- uit- en bijbouwen)	400 m ²
Verharding	1.324 m ²

Deelgebied 2

Bedrijfswoning	96 m ²
Garage/berging	90 m ²
Werkplaats	90 m ²
Veestal	740 m ²
Opslag	314 m ²
Werktuigberging	340 m ²
Jongveestal	173 m ²
Werktuigenberging met mestkelder	400 m ²
Schapeinstal + hooi/stro-opslag	280 m ²
Sleufsilo's	280 m ²
Verharding	2400 m ²

Totaal nieuwe situatie	7.385 m²
-------------------------------	----------------------------

Verskil	654 m² toename
----------------	----------------------------------

* In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een functionele wijziging van een boerderij-gebouw. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, waaronder bouw- en sloop-werkzaamheden en/of het aanleggen van verharding. Derhalve is qua verharding sprake van een gelijkblijvende situatie.

Het plan resulteert in een toename aan verharding 654 m². De toename aan verharding blijft echter onder de vrijstellingsgrens van 1500 m² in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak. Indien dit niet het geval is, is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt in dat geval $654 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 28,51 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 143 m². Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

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 mogelijk blijven.

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

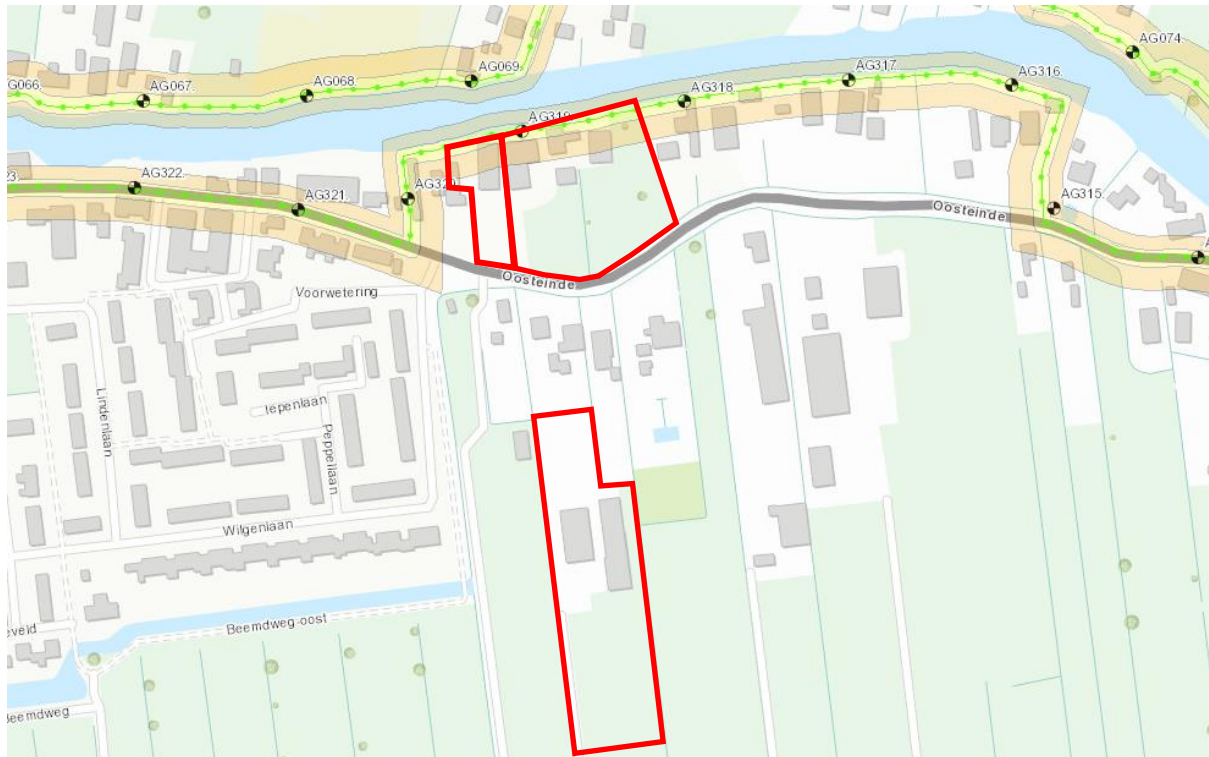
Regionale waterkering

Deelgebied 1 en 3 zijn gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De sloopwerkzaamheden in deelgebied 1 vallen deels binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. De bouwwerkzaamheden vallen uitsluitend binnen de beschermingszone van de waterkering. Ter bescherming van de regionale waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. De woningen worden

gerealiseerd boven het Pvv, waardoor de stabiliteit van de waterkering niet nadelig wordt beïnvloed. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 24: Uitsnede legger Waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. De bestaande woningen worden thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit. Dit blijft ongewijzigd. De twee nieuwe woningen krijgen een aparte in- en uitrit op het Oosteinde. Voor de nieuwe inritten dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.2 Geluid

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Deelgebied 1 en 2

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

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Oosteinde op de gevel van woning 1, 2 en 3 ten hoogste respectievelijk 49, 48 en 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is alléén voor woning 1 hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied. Voor woning 1 dient een hogere waarde te worden aangevraagd;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde op de woningen ten hoogste 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen 1, 2 en 3 ter plaatse van de noordgevel beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

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

Deelgebied 3

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging, waarmee de functie van bestaande boerderij wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (Monitoring NSL 2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 20,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,5 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,4 µg PM^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

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

Conclusie

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

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

Milieugevoelige functie

Deelgebied 1 en 2

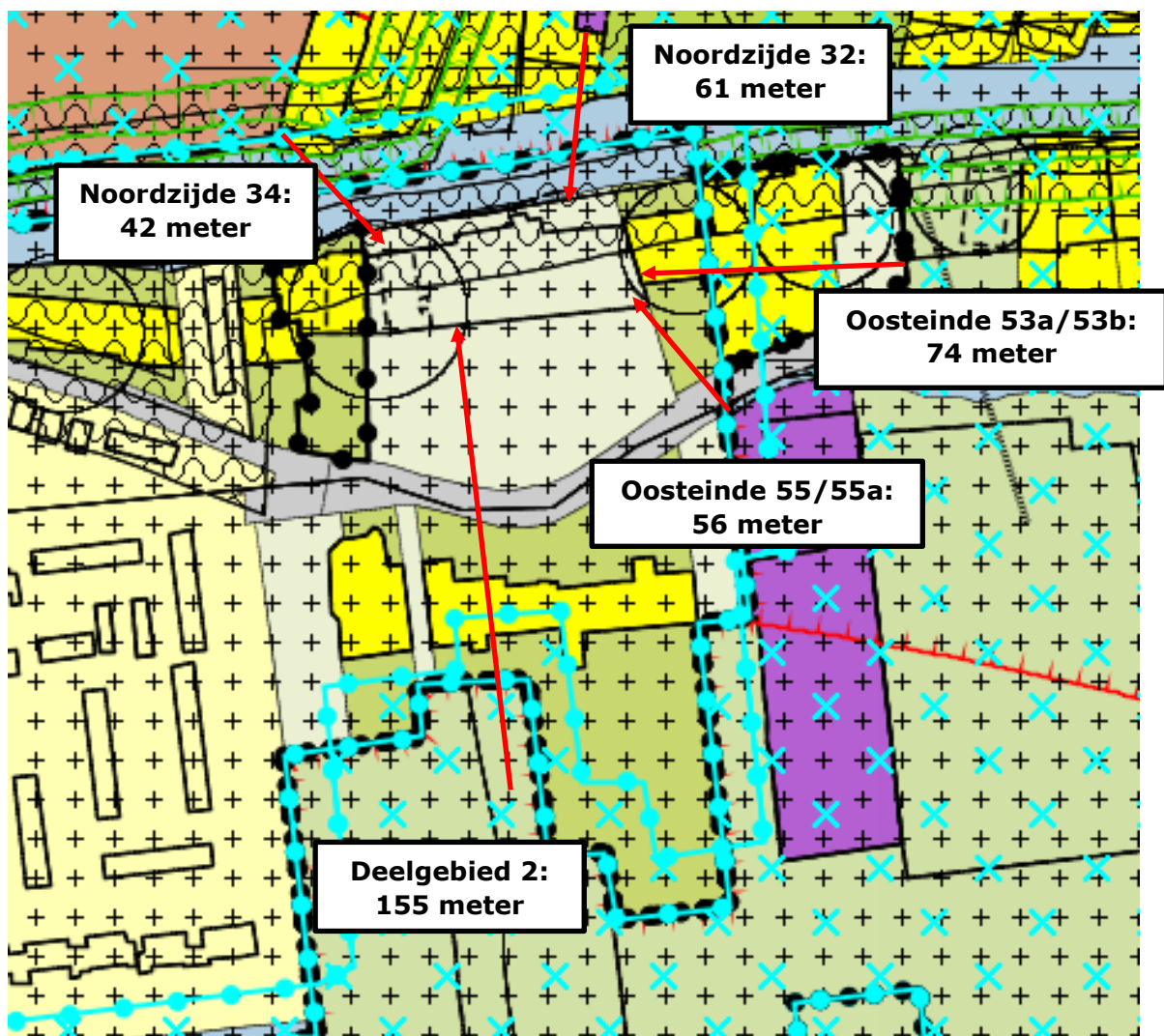
Het plan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen in deelgebied 1 en een bedrijfswoning in deelgebied 2. Hiermee is in het kader van bedrijf- en milieuhinder sprake van de toevoeging van milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving van de geplande woningen zijn de onderstaande bedrijven gelegen:

Tabel 3: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand tot plangebied
Oosteinde 55/55a	Agrarisch loonbedrijf en aannemersbedrijf	3.1	30 meter	56 meter
Oosteinde 53a/b	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	74 meter
Noordzijde 34	Begraafplaats	1.0	10 meter	42 meter
Noordzijde 32	Aannemersbedrijf	2.0	30 meter	61 meter
Deelgebied 2 (ten zuiden van Oosteinde 57a t/m c)	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	155 meter

* Bovenstaande afstanden betreffen de kortst gemeten afstanden van bedrijven tot de geplande woningen. De geplande bedrijfswoning is op grotere afstand van de omliggende bedrijven gelegen.



Afbeelding 25: Afstand woningen t.o.v. omliggende bedrijven

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

Deelgebied 3

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging, waarmee de functie van bestaande boerderij wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie of een milieubelastende activiteit (gelijkblijvende situatie) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk.

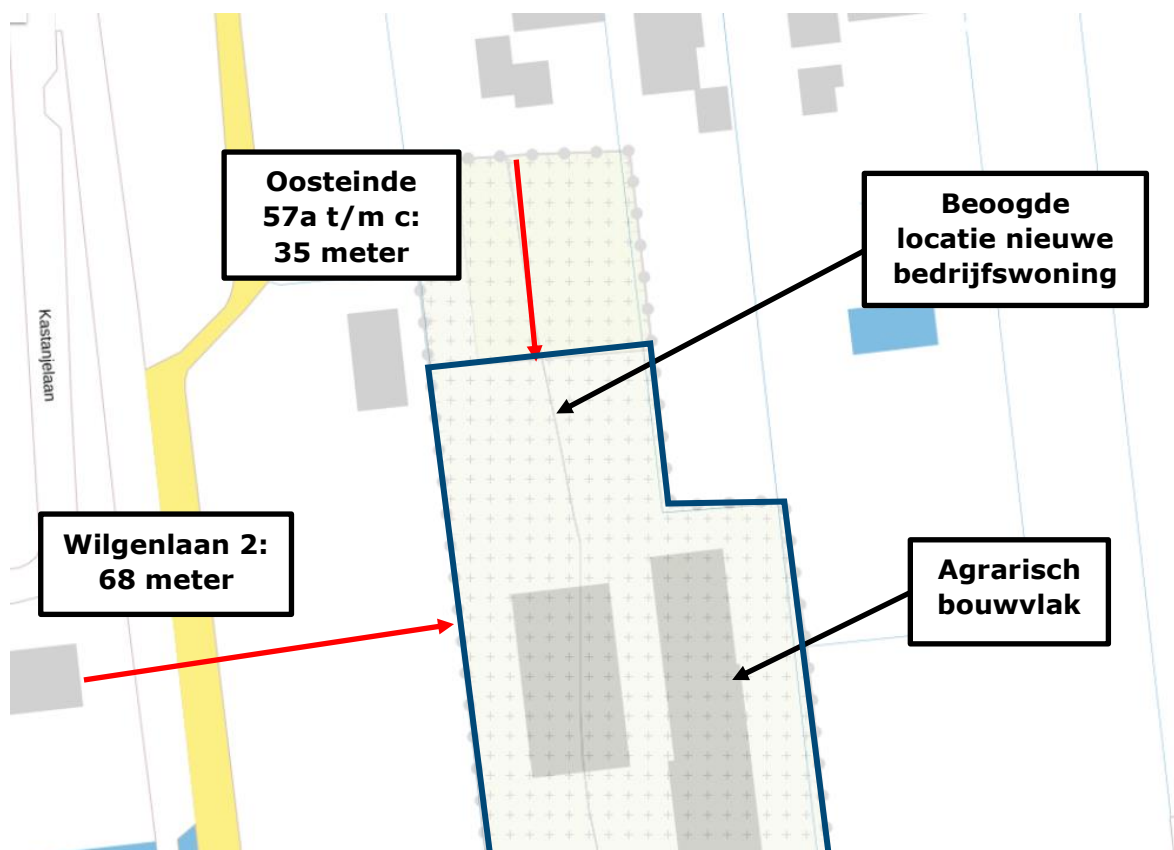
Milieubelastende functie

Het plan voorziet anderzijds de clustering/uitbreiding van de agrarische locatie in deelgebied 2 (ten zuiden van de percelen Oosteinde 57a t/m c. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de uitgebreide milieubelastende functie ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies.

Het agrarisch bedrijf kan worden geschaard in de categorie 'fokken en houden van rundvee'. Dit betreft een milieubelastende functie (milieucategorie 3.2) met een zwaarste richtafstand van 100 meter. Omdat het bedrijf gelegen is in een gemengd gebied mag de richtafstand één afstandstrap worden verlaagd naar 50 meter.

De gemeente Molenlanden heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten op 18 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'. Hierin worden de richtafstanden van 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter in een gemengd gebied.

Bij de wijziging van het agrarisch bouwvlak is rekening gehouden met de omliggende woningen. De woningen in de directe omgeving zijn op > 25 meter van het nieuwe agrarische bouwvlak gelegen. De tussenliggende zone mag uitsluitend worden gebruikt als weiland/tuin bij de bedrijfswoning. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat het agrarisch bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.



Afbeelding 26: Afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige functies.

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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

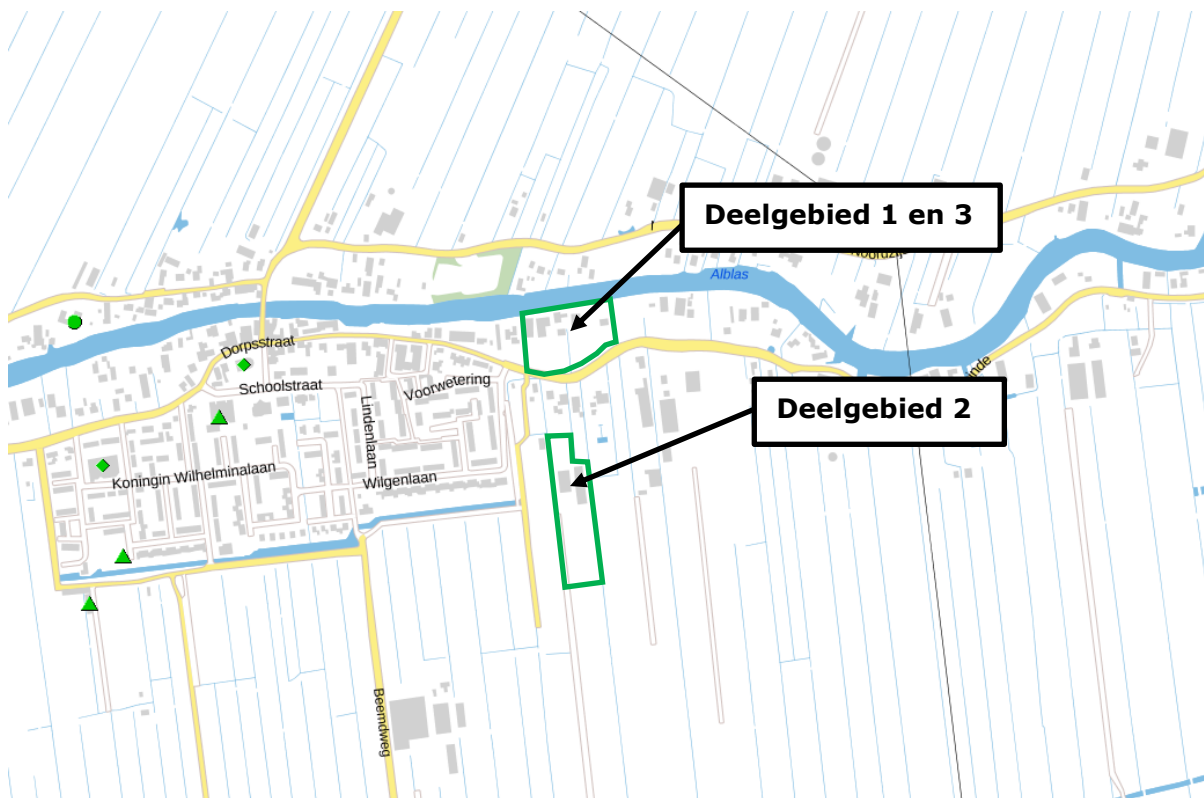
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van de deelgebieden 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 plan.



Afbeelding 27: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

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

Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Deelgebied 1

Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen schuren hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

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

De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Oosteinde 58-59 te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

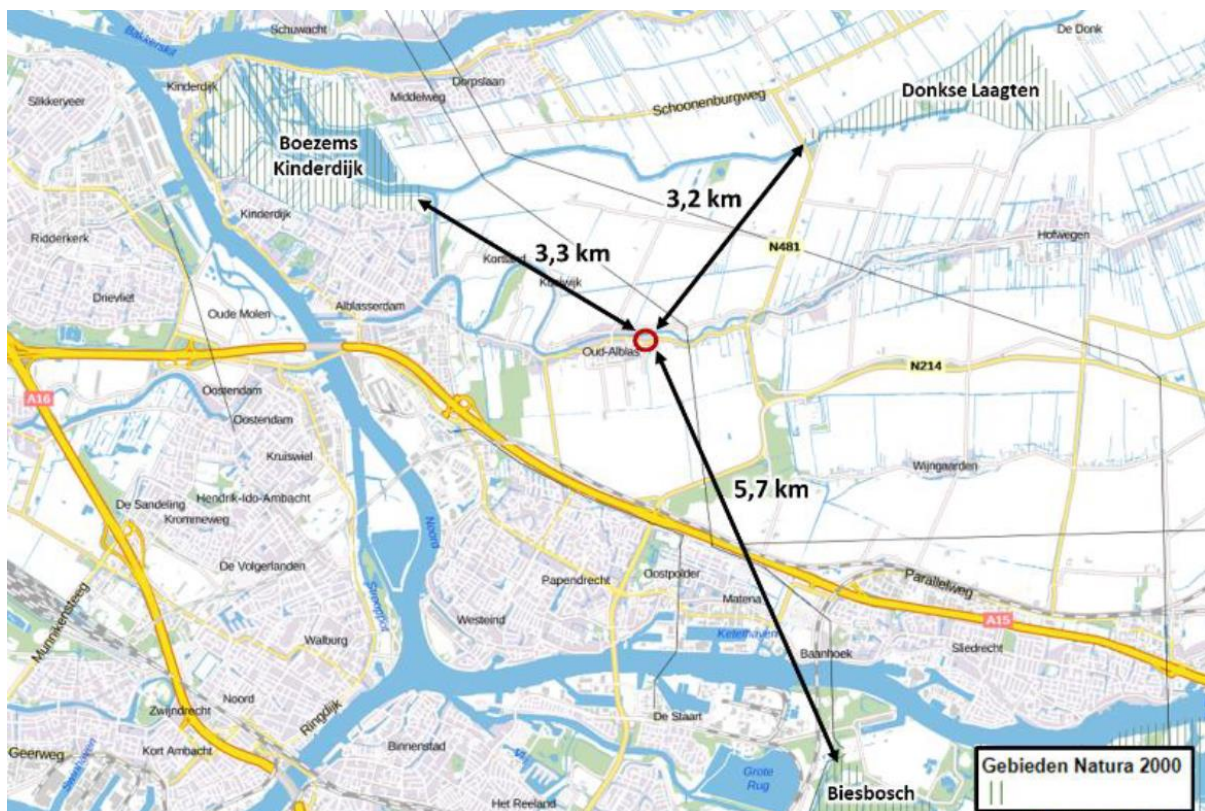
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van*

minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.

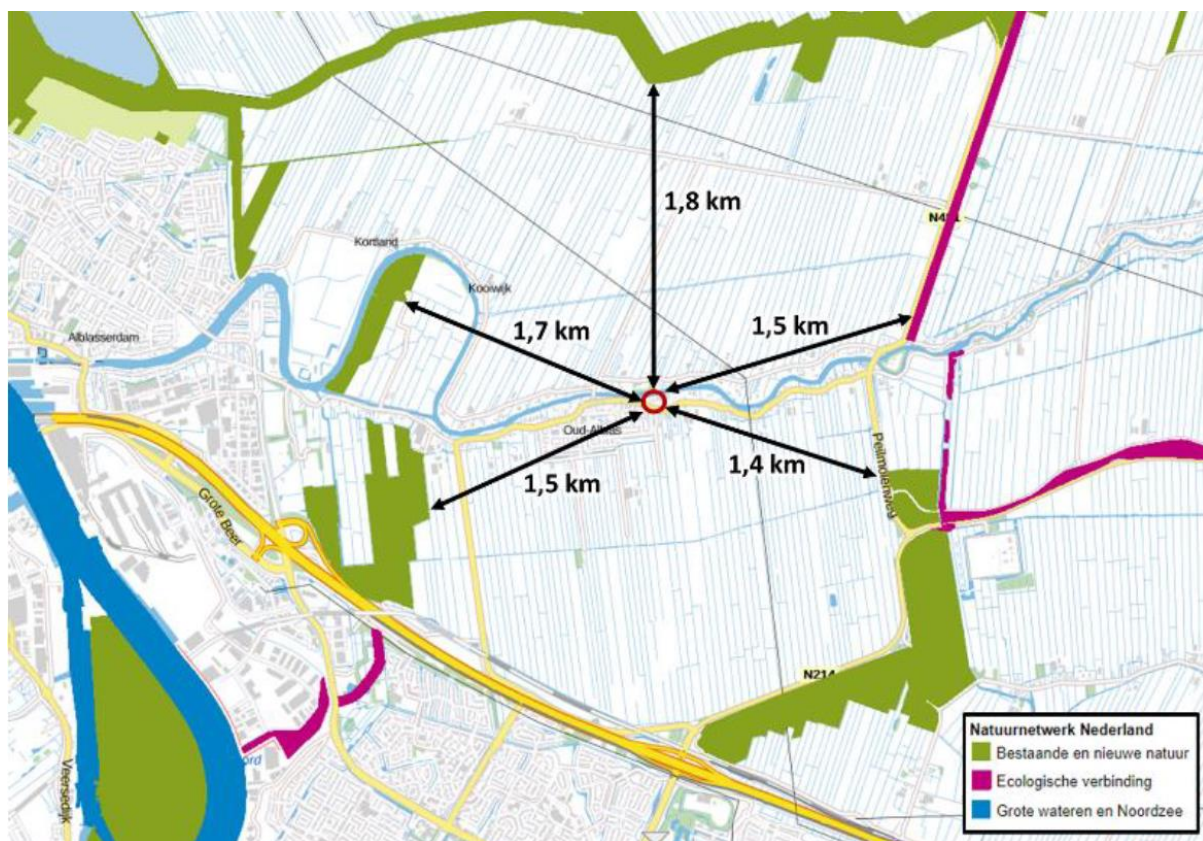
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

Gebiedsbescherming

Deelgebied 1 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,2 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Deelgebied 1 ligt op een afstand van circa 1,5 km ten midden van verschillende gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,8 km ten noorden van het plangebied bevindt zich een strategisch gereserveerd natuurgebied. Op een afstand van 430 m ten zuiden van deelgebied 1 ligt een Belangrijk weidevogelgebied. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen niet leiden tot een permanente toename in stikstofdepositie. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 28: Afstand deelgebied 1 t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 29: Afstand deelgebied 1 t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 30: Afstand deelgebied 1 t.o.v. Strategisch gereserveerd natuurgebied



Afbeelding 31: Afstand deelgebied 1 t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied

Deelgebied 2

Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen schuurtjes hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

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

De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Oosteinde 57b te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

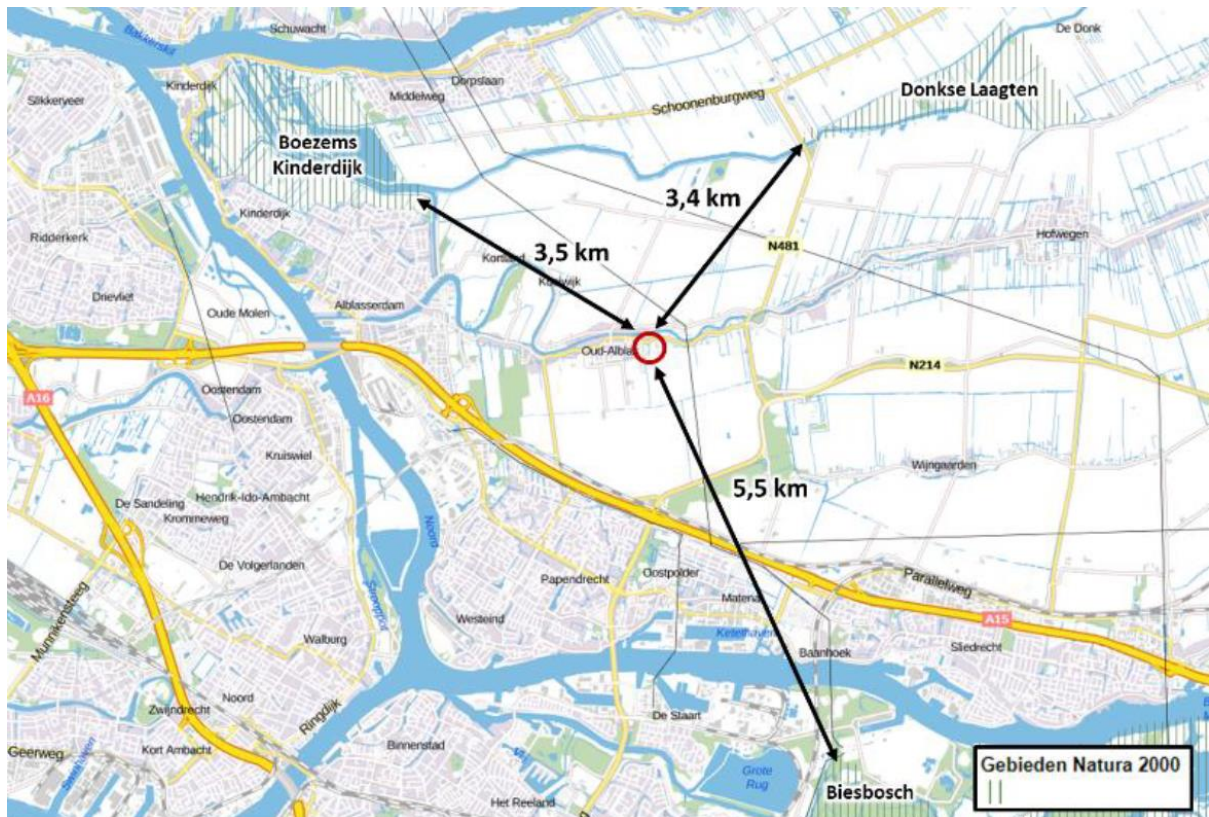
Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*

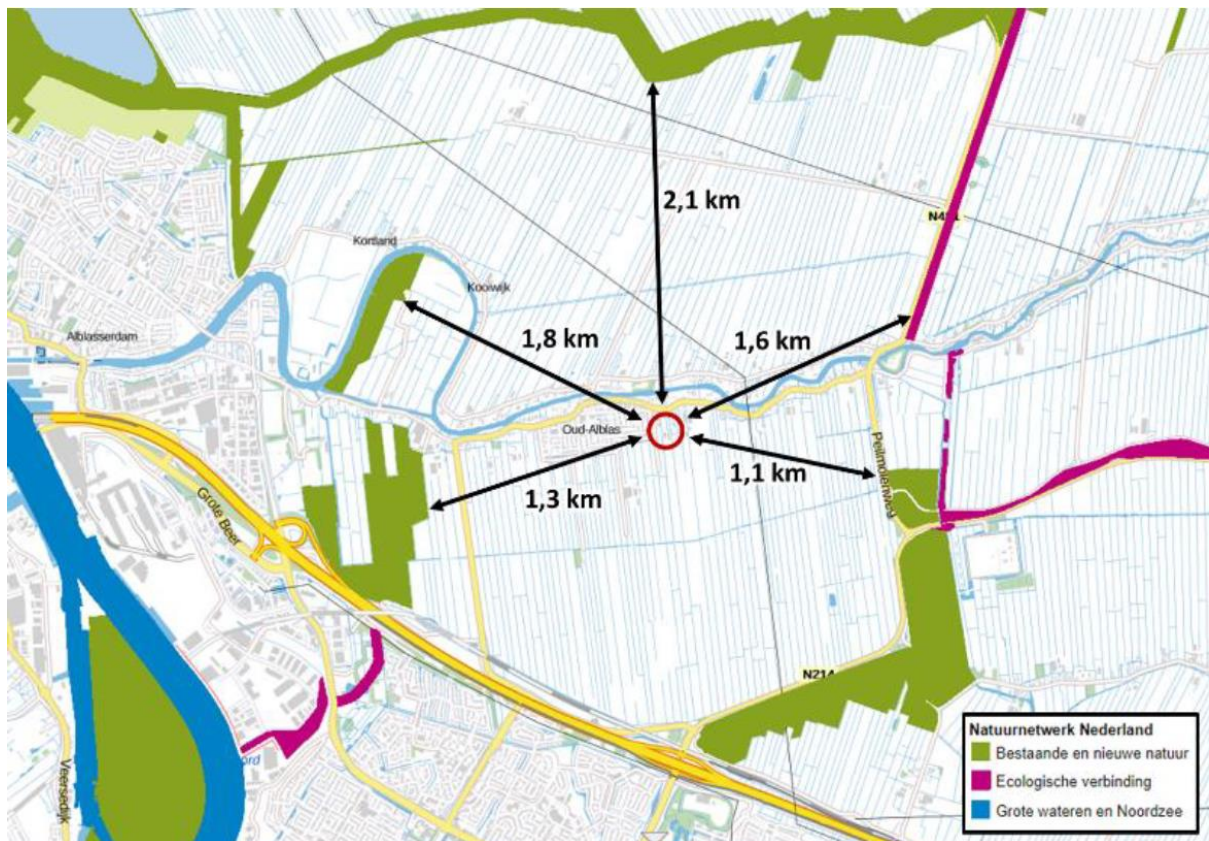
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Gebiedsbescherming

Deelgebied 2 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Tevens maakt deelgebied 2 geen deel uit van Strategisch gereserveerde gebied of Belangrijke weidevogelgebied. Op een afstand van 3,4 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Deelgebied 2 ligt op een afstand van circa 1,5 km (1,1 tot 2,1 km) ten midden van verschillende gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,1 km ten noorden van het plangebied bevindt zich een strategisch gereserveerd natuurgebied. Op een afstand van 140 m ten zuiden van deelgebied 2 ligt een Belangrijk weidevogelgebied. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen niet leiden tot een permanente toename in stikstof-depositie. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 32: Afstand deelgebied 2 tot Natura2000-gebieden



Afbeelding 33: Afstand deelgebied 2 t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 34: Afstand deelgebied 2 t.o.v. Strategisch gereserveerd natuurgebied



Afbeelding 35: Afstand deelgebied 2 t.o.v. belangrijk weidevogelgebied

Deelgebied 3

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van een boerderij). Er is geen sprake van fysieke werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden en is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd voor deelgebied 1 en een verkennend bodemonderzoek voor deelgebied 2. De conclusies uit de bodemonderzoeken luiden:

Deelgebied 1

'De bodem ter plaatse bestaat uit bruinigrijze, licht humeuze klei, overgaand in licht grijze en zandige klei op 0.5 á 1.0 m-mv. In meerdere boringen rond de opstallen is licht puin waargenomen. Dit bestaat uit steenachtig materiaal. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen. In één van de drie boringen bij de dieseltank is tussen 0.5 en 1.0 m-mv een lichte oliereactie waargenomen. Deze grond is separaat geanalyseerd op olie, de boring is afgewerkt met een peilbuis.

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein is maximaal licht verontreinigd met metalen, PAK en olie. Dat geldt ook voor de grond in de contour van de gedempte sloot. Voor PCB's wordt nergens een Achtergrondwaarde overschreden. Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één meetbaar verhoogd in de oorspronkelijke bovengrond van de locatie. In één van de drie boringen op de locatie van de tank is tussen 0.5 en 1.0 m-mv een lichte oliereactie in de grond waargenomen. Analytisch blijkt het oliegehalte met 1.089 mg/kg ds licht verhoogd.

Het gehalte aan PFOA is in de bovengrond met 5,9 µg/kg ds boven het criterium voor hergebruik in zone A (buiten de pluim 2,5 µg/kg ds) verhoogd. Voor toepassing van grond in de pluim, zone B, is dat maximaal 10 µg/kg ds.

Asbest

Er zijn drie mengmonsters van de geroerde of licht puinhoudende bovengrond rond de opstallen aan de Oosteinde geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de mengmonsters. Ook visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de grond of op het maaiveld van de locatie. Conclusie van het onderzoek is dat de puinhoudende, geroerde bovengrond van het terrein niet verontreinigd is met asbest.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de bovengrondse dieseltank en in de contour van de gedempte sloot. Het grondwater staat ter plaatse van de Oosteinde op 0.6 m-mv. De pH, EC en troebelheid van het water kunnen als normaal worden beschouwd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit is een natuurlijke, landelijke verhoging, niet specifiek voor de Oosteinde zelf. Voor olie wordt met 200 µg/l de streefwaarde overschreden. Ook in de grond was olie op deze locatie licht verhoogd.

Aanbevelingen

De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het perceel. Lichte verontreiniging is conform verwachting, op basis van de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Oosteinde. Omdat op de locatie van de dieseltank geen tussenwaarden worden overschreden in grond of grondwater is verder onderzoek niet nodig.'

Deelgebied 2

'De bodem ter plaatse bestaat uit bruingrijze, licht humeuze klei, overgaand in veen op circa 1,5 m-mv. De klei in de bovengrond is plaatselijk wat zandig. In geen van de boringen is puin van betekenis waargenomen. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn dus ook nergens aangetroffen.

Grond.

De boven- en ondergrond van het te ontwikkelen terrein aan de Oosteinde zijn maximaal licht verontreinigd. In de bovengrond van twee representatieve boringen zijn enkele metalen, PAK en olie boven de achtergrondwaarde verhoogd, in de kleiige ondergrond zijn dat kwik, lood en PCB's.

Verwachte gehalten aan PFOA in de bovengrond van de locatie zijn volgens de PFOA-kaart van Omgevingsdienst ZHZ tot 10 µg/kg ds. Het gemeten gehalte komt van 4,7 µg/kg ds overeen met de verwachting.

Grondwater

De peilbuis staat op het middel van de te ontwikkelen locatie. Het grondwater stond in oktober daar op 0,7 m-mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit is een natuurlijke, landelijke verhoging, niet specifiek voor de Oosteinde zelf.

Aanbevelingen

De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Licht verhoogde gehalten hebben geen consequenties voor de ontwikkeling.'

Deelgebied 3

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en asbestbodemonderzoek uitgevoerd in deelgebied 3. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

Inpandig onderzoek

- *In de kleiige bovengrond onder de laag ophoogzand onder de inpandige betonvloer van het stalgedeelte is molybdeen in verwaarloosbare mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de matig humeuze kleiige ondergrond is eveneens alleen molybdeen in verwaarloosbare mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater uit peilbuis 1 overschrijden de gehalten aan barium, molybdeen en naftaleen de streefwaarden. Dit zijn niet relevante lichte verhogingen.*

Uitpandig onderzoek

- *De geroerde bovengrond in de tuin ten westen van het pand is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, cadmium en PAK. De bovengrond ter plaatse van het zuidelijke deel van de tuin bevat lichte verhogingen aan kwik, lood, cadmium en PAK. Duidelijk is het verschil te zien tussen de kwaliteit van de bodem onder het pand ten opzichte van de bodem buiten het pand. De bodem onder het pand is niet negatief beïnvloed door menselijk handelen.*
- *De ongeroerde kleiige ondergrond (0.5-1.5 m-mv) is geheel schoon voor alle standaardparameters.*
- *Uit een separaat door Adcim BV uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat de geroerde licht puinhoudende bovengrond ter plaatse van de tuin ten westen van het pand 5 mg/kgds aan asbest bevat. Dit minimaal verhoogde gehalte ligt ruim beneden de waarde voor nader onderzoek en heeft derhalve geen consequenties;*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking.

Conclusie

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

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Deelgebied 1 en 3

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het deelgebied 1 en 3 zijn gelegen op gronden met een:

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

In deelgebied 3 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging (functie-wijziging van een boerderij). Er is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 36: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart deelgebied 1 en 3

Door ADC ArcheoProjecten is in deelgebied 1 een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **'Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**
Er is in het uiterste noordoosten sprake van ophogingspakketten die te relateren zijn aan een woonheuvel, op oeverafzettingen van de Alblas (Formatie van Echteld).
- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**
De opbouw van de woonheuvel is naar verwachting grotendeels intact. De bovenste ca. 1 meter van de oeverafzettingen in de rest van het onderzochte terrein is puinhoudend. Hoewel niet natuurlijk, werd de aanwezigheid van puinresten juist verwacht op basis van de ligging in de nabijheid van woonheuvels.
- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
Ja. Het betreft de ophogingspakketten van de woonheuvel.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Direct onder het maaiveld tot ca. 1 m –NAP.

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

De fragmenten steengoed, die in boring 2 zijn aangetroffen, zijn mogelijk te relateren aan de woonheuvel in het uiterste noordoosten van het plangebied.

Zo ja:

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

In het pakket tussen 0 en 70 cm -mv (50 cm + tot 20 cm -NAP).

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

Het betreft een pakket dat is aangetroffen in boring 2.

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

Het betreft fragmenten steengoed, dat gedateerd wordt in de Nieuwe Tijd.

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

De verwachting voor het aantreffen van een woonheuvel kan in ruimtelijke zin worden bijgesteld tot de zone rond boring 2, waar op basis van het AHN sprake is van een woonheuvel.

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

Indien in deze zone wordt gebouwd, is sprake van mogelijk aantasting van archeologische waarden.

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

Indien de plannen dusdanig kunnen worden gewijzigd, dat de bebouwing buiten de aangegeven zone rondom boring 2 kan worden gerealiseerd, is het plangebied voldoende onderzocht. Wanneer binnen deze zone wordt gebouwd, is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) nodig om de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Op basis van het onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten als volgt: Indien de plannen dusdanig kunnen worden gewijzigd, dat de bebouwing buiten de aangegeven zone rondom boring 2 kan worden gerealiseerd, is het plangebied voldoende onderzocht. Wanneer echter wel binnen deze zone wordt gebouwd, is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) nodig om de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).'

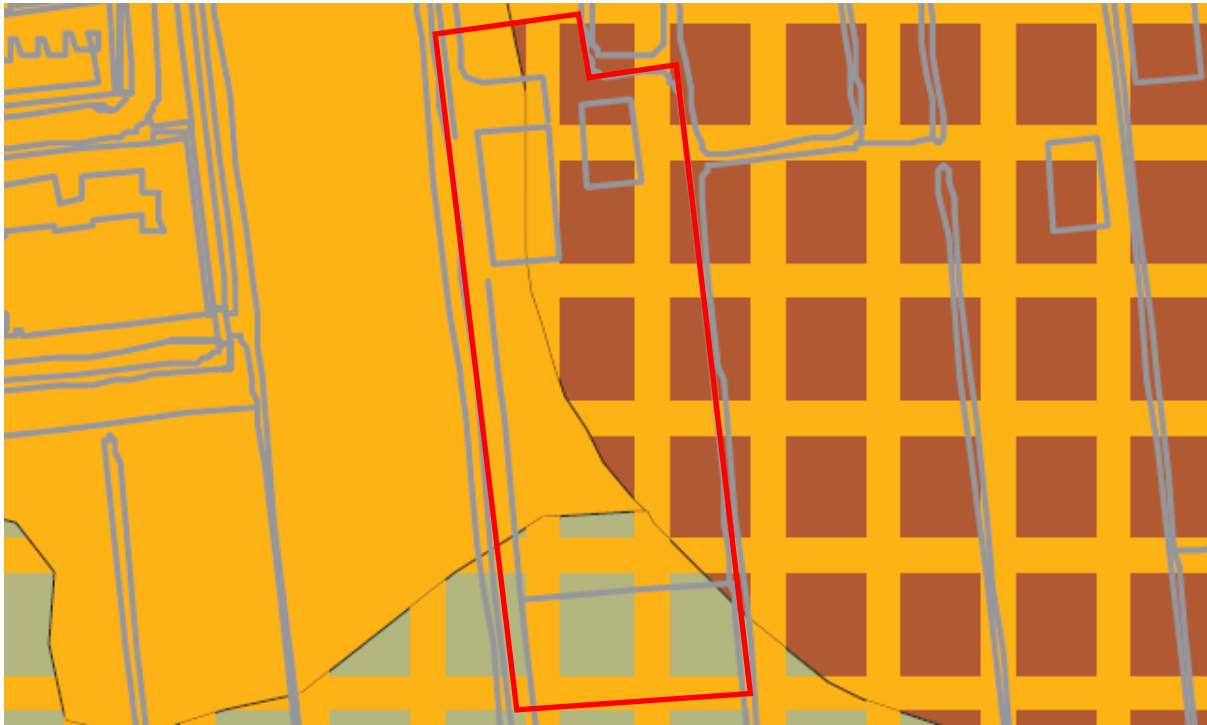


Afbeelding 37: Detailkaart van deelgebied 1

Deelgebied 2

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

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 38: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart deelgebied 2

Het plan voorziet niet in bodemingrepen dieper dan 150 cm, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Indien de werkzaamheden in deelgebied 1 buiten de zone waar op basis van het AHN een woonheuvel wordt verwacht worden uitgevoerd, ondervindt het plan wat betreft archeologie geen belemmeringen. Voor werkzaamheden binnen deze zone dient voorafgaand een inventariserend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

7.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van enerzijds de functiewijziging van een woonboerderij en de nieuwbouw van twee burgerwoningen op het perceel Oosteinde 58-59 en anderzijds de nieuwbouw van een bedrijfswoning en de verplaatsing van de agrarische activiteiten naar de bestaande bedrijfslocatie ten zuiden van het Oosteinde zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings-) plicht geldt. 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 mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (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 plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer 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). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden.

Kenmerken van het plan

Het plan voorziet in de functiewijziging van twee tweetal boerderijen, de nieuwbouw van twee burgerwoningen en de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Per saldo worden drie wooneenheden toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouwmogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden.

Ligging van het plangebied

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

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Middels het verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar de locatie ten zuiden van het Oosteinde worden alle agrarische activiteiten gebundeld. Hiermee hoeft de agrariër niet meer met zijn (landbouw)voertuigen de openbare weg op om naar het perceel Oosteinde 58/59 (en andersom) te rijden. Daarnaast hoeft vee en voer niet meer heen en weer over de openbare weg en langs bestaande burgerwoningen te worden gebracht. De winst van de bundeling van agrarische activiteiten zit hem met name in de (verkeers-)bewegingen van de interne bedrijfsvoering en is er sprake van een betere verkeersdoorstroming als verkeersveiligheid ter plaatse. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames 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 voorgaande 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, kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er 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 58-60'.

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 en doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De deelgebieden worden op een goede wijze landschappelijk / groen ingericht (minimale verharding).