



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7'



Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Oosteinde 7’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPoosteinde7ABS-VG01

Datum

23-08-2021

Status

Vastgesteld

Versie

3.0



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	9
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	10
1.6 Communicatie	10
1.7 Realisatie	10
1.8 Leeswijzer.....	10
2. Planbeschrijving.....	11
2.1 Bestaande situatie.....	11
2.2 Nieuwe situatie	13
3. Beleidskader.....	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.5 Conclusie.....	20
4. Sectorale aspecten.....	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Watertoets	21
4.3 Geluid.....	23
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Bedrijven en milieuhinder	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Kabels en leidingen.....	25
4.8 Ecologie.....	25
4.9 Bodem	27
4.10 Archeologie	27
4.11 Molenbiotoop	27
4.12 Duurzaamheid	28
5. Juridische planbeschrijving.....	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Systematiek van de regels.....	29
5.3 Bestemmingen.....	29

5.4	Aanduidingen	30
6.	Verantwoording beleidskader	31
6.1	Rijksbeleid	31
6.2	Provinciaal beleid	34
6.3	Regionaal beleid	38
6.4	Gemeentelijk beleid	39
6.5	Conclusie	42
7.	Verantwoording sectorale aspecten	43
7.1	Milieu-effectrapportage	43
7.2	Watertoets	46
7.3	Geluid	53
7.4	Luchtkwaliteit	54
7.5	Bedrijven en milieuhinder	56
7.6	Externe veiligheid	59
7.7	Kabels en leidingen	63
7.8	Ecologie	64
7.9	Bodem	69
7.10	Archeologie	70
7.11	Molenbiotoop	72
7.12	Duurzaamheid	75

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Nieuwe situatieschetsen	Architektenburo Bikker BV	1378	02-09-2019
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190906-9-21346	06-09-2019
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/55 7/r	25-09-2019
4	Aanvullend onderzoek grote modderkruiper	Blom Ecologie	BE/2019/55 7/n	08-10-2019
5	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/25122-2019	Augustus 2019
6	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	'Oud-Alblas, Oosteinde 7'	23-08-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

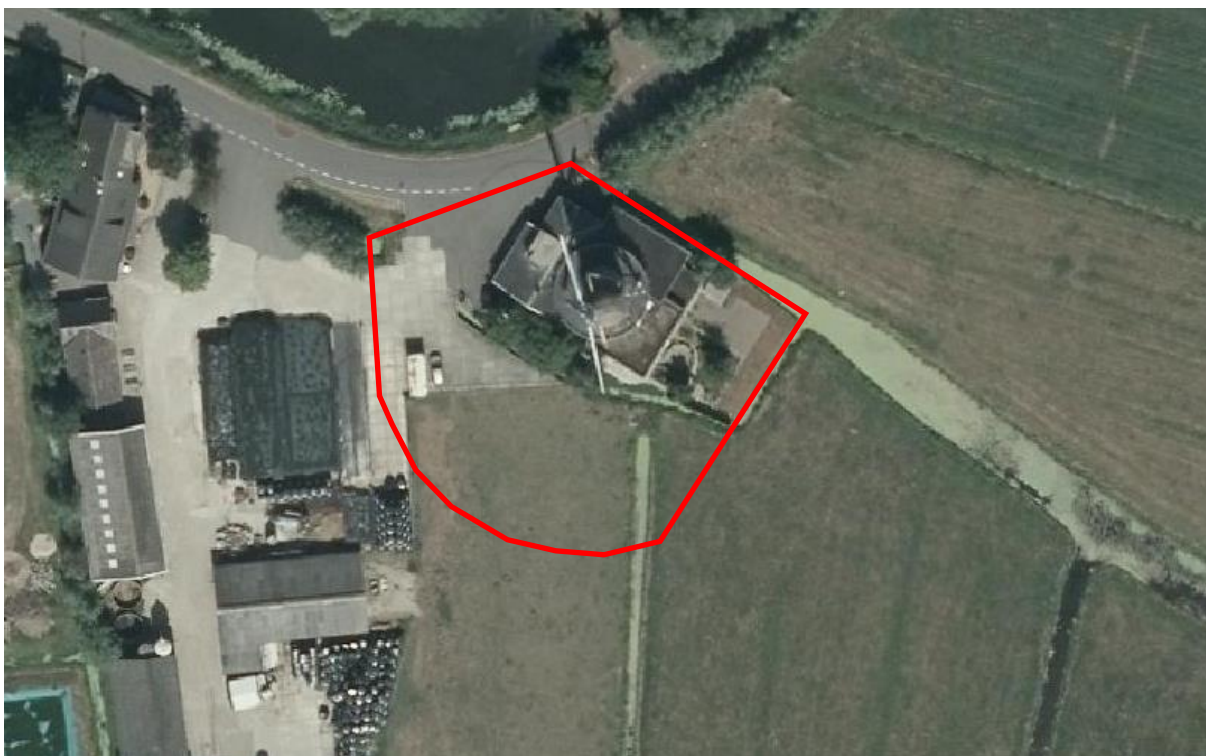
Korenmolen 'De Hoop' is een rijksmonumentale stellingmolen aan het Oosteinde 7a te Oud-Alblas, gebouwd omstreeks het jaar 1844. Op dit moment wordt er graan verwerkt in de molen en vindt er de verkoop van diervoer plaats in het gebouw onder de molen. Daarnaast wordt in een winkel 'Graan en Zo' meel, bloem, bakartikelen en soortgelijke producten verkocht (zoals noten, gedroogd fruit, etc.). De molen wordt thans ook opengesteld voor publiek en op afspraak worden rondleidingen gegeven, waarbij koffie en gebak wordt geserveerd. Tenslotte wordt er brood gebakken met de in de molen verwerkte grondstoffen. De eigenaren zijn tevens voornemens om een terras te realiseren. Daarnaast wordt binnen het gebouw onder de molen enkele ruimtes gewijzigd teneinde het huidige aanzien en beeld van de molen te versterken. Tevens krijgt het buitenterrein een nieuwe invulling in de vorm van een parkeerterrein, tuin, terras en weiland.

Het plan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel Oosteinde 7 te Oud-Alblas heeft een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is op dit perceel uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en verkoop van benodigdheden voor dieren toegestaan. Het aanbieden van verhuurbare ruimtes, lunch- en groepsarrangementen is hierdoor juridisch-planologisch niet toegestaan.

Het initiatief is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oosteinde 7 en een deel van het naastgelegen perceel Oosteinde 8. Ten noordwesten wordt het plangebied begrensd door de openbare weg Oosteinde en in het noordoosten door een watergang. In het zuiden bevindt zich het open slagenlandschap en ten westen wordt het plangebied begrensd door het bedrijfsterrein van het naastgelegen melkveebedrijf. Het plangebied maakt deel uit van de kadastrale percelen ABS02 - E - 550, 994 en 995.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. De kosten voor het onderhoud aan de rijksmonumentale molen zijn hoog. Om het onderhoud van de molen en het behoud voor de toekomst zeker te stellen is men voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren door in te zetten op het benutten van de belevingswaarde van de korenmolen en de producten die hiermee verwant zijn. Met het plan wordt de verkoop van biologische producten en een lunchroom toegestaan. In de buitenruimte wordt een tuin met terras gecreëerd en worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De uitstraling van de molen wordt verbeterd door de voorgevel aan het Oosteinde (noordwestzijde) gedeeltelijk aan te passen, zodat het linker- en rechterdeel een gelijke uitstraling krijgen. De zuidwestgevel wordt ingevuld met nieuwe puien en ramen met een passende roedeverdeling. De molen zelf zal intern als extern ongewijzigd blijven. Het plan draagt hiermee bij aan de instandhouding en het creëren van een toekomstbestendige situatie voor de karakteristieke korenmolen en wordt de uitstraling van de molen verbeterd, hetgeen bijdraagt aan het behoud van de molen als beeldbepalend element en het versterken van het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing langs het Oosteinde. Tenslotte wordt de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar 'Gemengd', waardoor een volwaardig bedrijf zich op deze locatie in het lint niet meer kan vestigen. Het plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

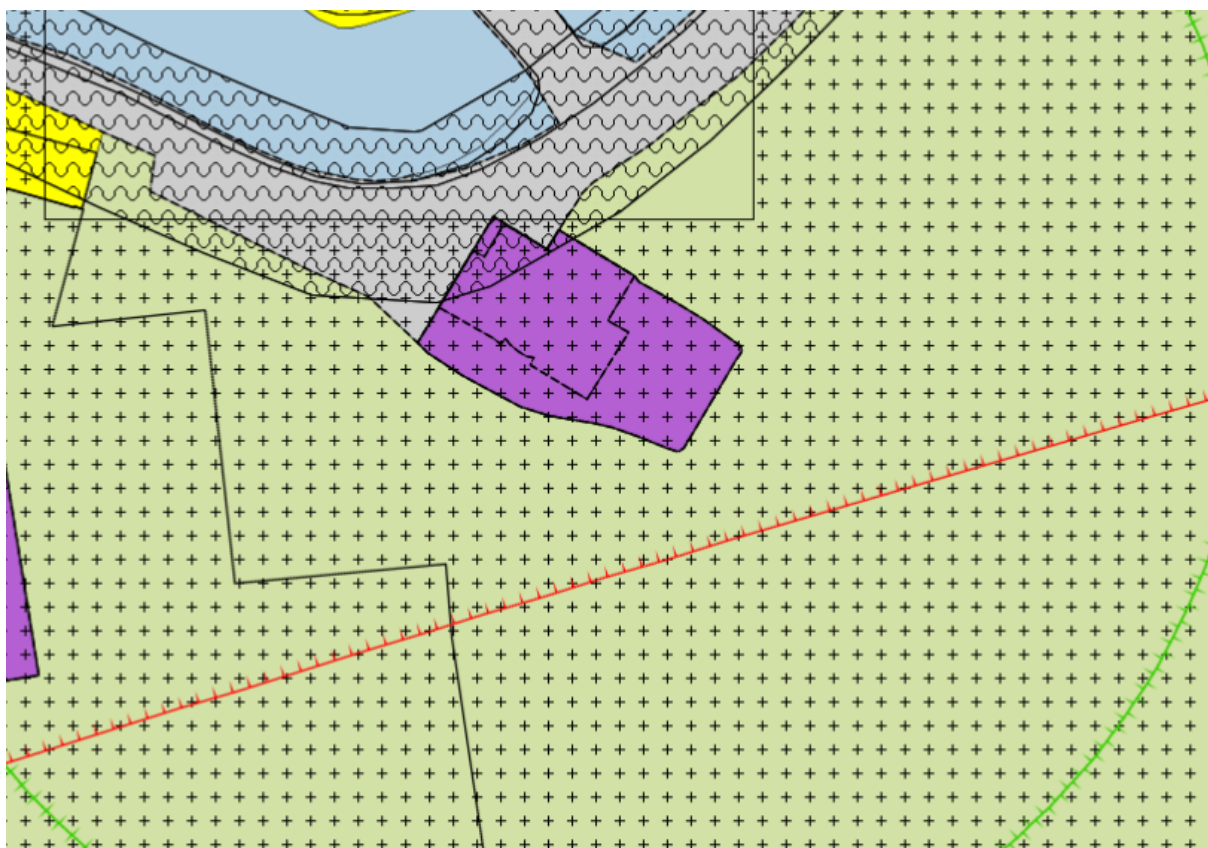
- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf;
- Verkeer.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangswegen';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 5 m'.

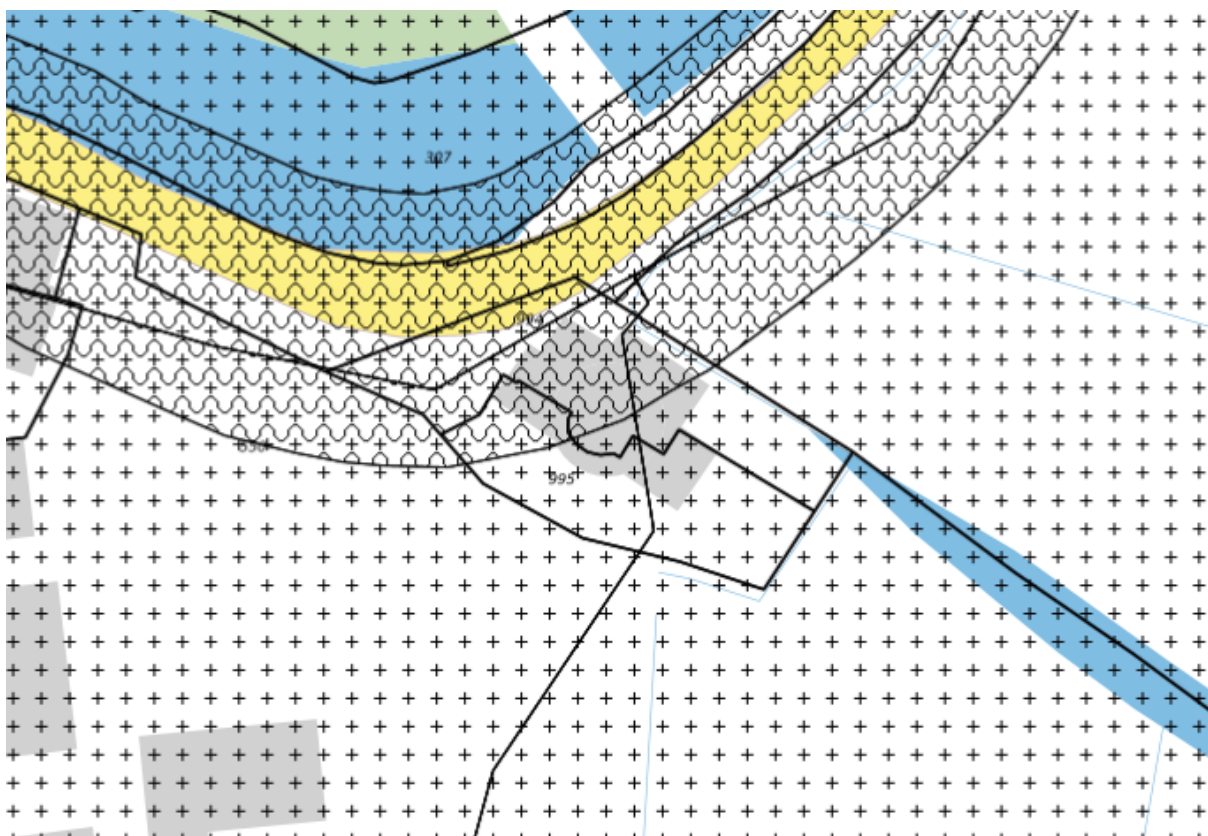


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3de 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 gewijzigd in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4, 5 en 7';
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint.



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

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (kernzone waterkering) en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' (beschermingszones waterkering).

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de winkel en een lunchroom met terras juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie voor de rijksmonumentale molen gecreëerd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Voorontwerp

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Verder heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 19 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld nr. 155938), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken. Er zijn geen reacties ingediend.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld nr. 320437), waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Hierop is een zienswijze van het waterschap binnengekomen. In de Nota Zienswijzen is de zienswijze van het waterschap is samengevat en van een antwoord voorzien. De Nota Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap zijn enkele aspecten in het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd. In de toelichting is de parkeerbehoefte-berekening opnieuw berekend op basis van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 en zijn in de verhardingsbalans de nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. In de regels zijn enkele functies verwijderd en enkele functies worden begrensd met een maximum bruto vloeroppervlak. In de verbeelding wordt de aanduiding 'wonen' weer toegevoegd, die in het ontwerp-bestemmingsplan per abuis weg was gevallen. Tevens is de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd, waarbinnen de verharde parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Een overzicht van de wijzigingen zijn te vinden in de Nota Zienswijzen welke is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Een omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Oud-Alblas is omstreeks 1100 ontstaan als lintdorp langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. In Oud-Alblas heeft in het verleden een veemarkt gekend welke uitermate belangrijk was voor de streek de Alblasserwaard. De veemarkt werd gehouden op het kerkplein ten noorden van de kerk. De veemarkt kon echter niet concurreren tegen de steden Rotterdam en Gorinchem, waardoor de veemarkt ophield te bestaan. Voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog kende Oud-Alblas een bloeiende middenstand. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. De lintdorpen in de Alblasserwaard, waaronder Oud-Alblas, leefden de inwoners met name van de akkerbouw en griendcultuur. Langs de veenstromen werden boerderijen gerealiseerd. Door de ontwatering van het gebied was sprake van bodemdaling. Op het moment dat de zeespiegel begon te stijgen zorgde dit voor wateroverlast. In 1277 werd de Alblasserwaard bedijkt, waarna het land verder daalde. Windmolens werden gebouwd om het water omhoog te pompen, omdat natuurlijke afwatering naar de riviertjes en de Lek niet meer mogelijk was. De bevolking teelde voornamelijk wilgenhout, vlas en hennep. Tussen de vijftiende en eerste helft van de negentiende eeuw hadden de dorpen regelmatig te kampen met zware overstromingen. Midden van de negentiende verdween de vraag naar hennep als gevolg van de opkomst van de stroomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Oud-Alblas in de gemengde lintbebouwing langs de Alblas. De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs het Oosteinde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijvoorbeeld wolfseind). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten noorden van het Oosteinde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het veenweidegebied en is middels slagen verkaveld. De lintbebouwing langs het Oosteinde bevindt zich zowel

haaks als parallel aan de slagenverkaveling. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing zijn de kleine bebouwingsconcentraties, van zowel cultuurhistorisch waardevolle traditionele bebouwing als later gebouwde woningen, afgewisseld met brede en smalle doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap en/of de Alblas.

2.1.2 Huidige status/gebruik

De korenmolen 'De Hoop' is een rijksmonumentale stellingmolen aan het Oosteinde 7 te Oud-Alblas. Samen met de nabijgelegen 'Wingerdse Molen' en de 'Peilpolen' vormen ze een unieke, behoudenswaardige verschijning. Naast de activiteiten in de korenmolen zelf zijn er door de jaren heen vele bedrijfsmatige activiteiten ontwikkeld op deze locatie. In het gebouw onder de molen zijn twee woonruimten, een presentatieruimte en een winkel gebouwd.



Afbeelding 4: Bovenaanzicht huidige situatie



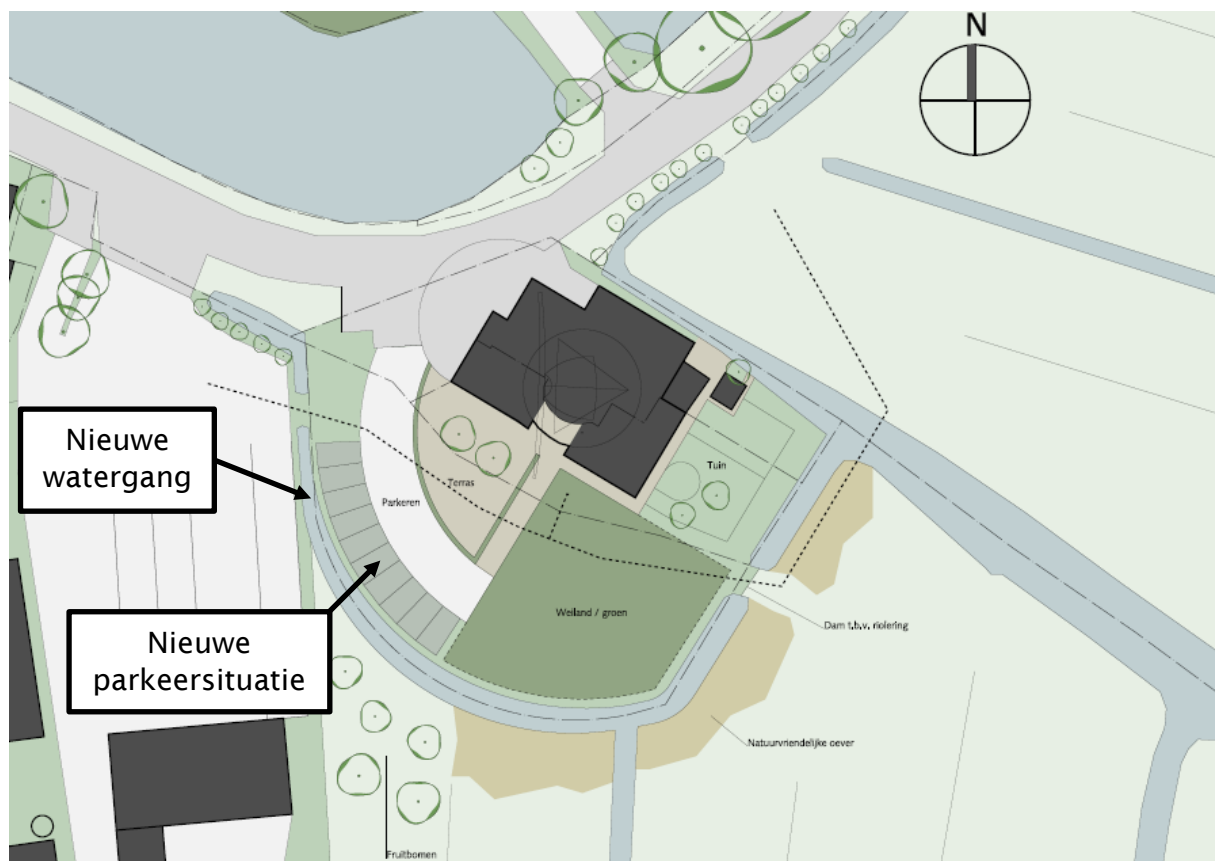
Afbeelding 5: Aanzicht korenmolen 'De Hoop'

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het onderhavige plan voorziet in een wijziging/uitbreiding van de functie van de rijksmonumentale molen teneinde een toekomstbestendige situatie te creëren. In het gebouw onder de molen zijn twee woonruimten, een presentatieruimte en een winkel gebouwd. In de winkel vindt thans de verkoop van diervoer en meel, bloem, bakartikelen en soortgelijke producten (noten, gedroogd fruit, etc.) plaats.

Middels het onderhavige plan wordt de interne inrichting van het gebouw onder de molen aangepast. De bedrijfswoning aan de noordwestzijde komt te vervallen. De functie als bedrijfswoning wordt verplaatst en omgezet naar een burgerwoning naar de reeds aanwezige tweede bedrijfswoning aan de zuidoostzijde van de molen. Ter plaatse van de nieuwe entree wordt aan de rechterzijde een apart afsluitbare ruimte voor het lunchcafé gerealiseerd. Centraal in het gebouw bevindt zich de kassa, van waaruit zicht is op alle verblijfsruimtes. Aan de kassa wordt een kleine keuken opgesteld voor het maken en serveren van gebak, het bakken van brood, serveren van lunches en het zetten van koffie en thee. De huidige winkelruimte en de voorraadruimte blijven in stand, waarbij de voorraadruimte waarschijnlijk gaat functioneren als uitbreiding van de winkelruimte. De woning aan de zuidoostzijde van het gebouw wordt in de huidige vorm gebruikt. Om echter meer ruimte te creëren en hiermee een goede levensloopbestendige woning te realiseren wordt een éénlaagse uitbouw van circa 30 m² gerealiseerd. Deze uitbouw zal qua uitstraling sober en doelmatig zijn en daarmee ondergeschikt en niet concurrerend ten opzichte van de rijksmonumentale molen en de bedrijfsbebouwing aan de voorzijde van de molen.



Afbeelding 6: Ontwerp nieuwe situatie



Afbeelding 8: Tekening nieuw aanzicht (noordwest) korenmolen 'De Hoop'

Indien blijkt dat het geheel niet haalbaar blijkt te zijn, willen de initiatiefnemers de optie krijgen om een extra woning in de molen toe te voegen om op deze manier genoeg draagvlak te creëren voor het onderhoud aan de molen teneinde de instandhouding van de molen te verzekeren. Hierom is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het toevoegen van een extra woning. Hiermee wordt de woning welke middels onderhavig plan wordt wegbestemd, weer teruggebracht. Er is daarmee geen sprake van een toevoeging van een wooneenheid.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Oosteinde 7 wordt thans direct ontsloten op het Oosteinde. Dit zal in de nieuwe situatie ongewijzigd blijven.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijke zone 'buitengebied' en van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. In de Korenmolen De Hoop wordt een woning, 192 m² aan winkel en 224 aan lunchroom met terras gerealiseerd. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van de woning, de winkel en de lunchroom met terras is aangesloten bij de categorieën respectievelijk 'koop, vrijstaand', 'buurt- en dorpscentrum' en 'café/bar/cafetaria'.

Tabel 1: Parkeernormen				
Functie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Woning, bewoners	2,10	Per woning	1 woning	2,10
Woning, bezoekers	0,30	Per woning	1 woning	0,30
Winkel	4,10	Per 100 m ² bvo	192 m ²	7,88
Lunchroom met terras	7,00	Per 100 m ² bvo	224 m ²	15,68
Totale parkeerbehoefte				25,96

Aanwezigheidspercentage

Conform de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 kan bij ontwikkelingen van meerdere verschillende functies voor de berekening van de parkeerplaatsopgave aanwezigheidspercentages gebruikt worden. Bij meerdere functies kan namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers (bewoners, bezoekers, werknemers) aanwezig zijn en een parkeerbehoefte hebben. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld vooral 's avonds en 's nachts groot. Overdag ligt de aanwezigheid lager omdat een deel van de bewoners met de auto naar het werk gaat. Dit biedt mogelijkheden om andere functies deze parkeerruimte laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen worden toegepast. In de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 zijn de aanwezigheidspercentages voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen aangegeven.

Met betrekking tot de woning wordt aangesloten bij de functie 'woningen' en voor de winkel wordt aangesloten bij de functie 'detailhandel'. De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 heeft geen aanwezigheidspercentages opgenomen voor een lunchroom met terras. Derhalve is aangesloten bij de aanwezigheidspercentages voor een lunchroom uit een verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (zie rapport 'Verkeer en parkeren Dorpsstraat 28 Heerjansdam' d.d. 22-02-2017 van Goudappel Coffeng).

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages

	Werkdag				Zaterdag			Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	Koop-avond	Middag	Avond	Middag
Woning, bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woning, bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Winkel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
Lunchroom met terras*	50%	100%	25%	0%	25%	100%	25%	100%

* De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 heeft geen aanwezigheidspercentages voor een lunchroom met terras of voor een café/bar/caféteria. Derhalve is aangesloten bij de aanwezigheidspercentages voor een lunchroom uit het onderzoek 'Verkeer en parkeren Dorpsstraat 28 Heerjansdam' d.d. 22-02-2017 van Goudappel Coffeng.

De maatgevende parkeerbehoefte van alle functies bij elkaar, rekening houdend met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, vindt plaats op de zaterdagmiddag en komt uit op 25 parkeerplaatsen.

Tabel 3: Parkeerbehoefte in combinatie met aanwezigheidspercentages

	Werkdag				Zaterdag			Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	Koop-avond	Middag	Avond	Middag
Woning, bewoners	1,05	1,05	1,89	2,10	1,68	1,26	1,68	1,47
Woning, bezoekers	0,03	0,06	0,24	0,00	0,21	0,18	0,30	0,21
Winkel	2,37	4,73	0,79	0,00	5,91	7,88	0,00	0,00
Lunchroom met terras*	7,84	15,68	3,92	0,00	3,92	15,68	3,92	15,68
TOTAAL	11,29	21,52	6,84	2,10	11,72	25,00	5,63	17,36

Volgens de initiatiefnemer is de parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen onrealistisch. Zijn klanten komen veelal met de fiets en het aantal klanten is zeer afhankelijk van het weer. Vooral bij zonnig weer is de bezetting het hoogst en komt het overgrote deel van de klanten met de fiets. De parkeerbehoefte is niet het grootst op de dagen waarbij de molen de meeste klanten ontvangt. Desondanks kan de volledige parkeerbehoefte conform de Nota Parkeren Molenlanden 2020 opgevangen worden op het eigen terrein. Op het eigen terrein kunnen 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer zal daarnaast op naastgelegen grasveld (met kadastraal perceelnummer 1019) 9 groene parkeerplaatsen realiseren door het toepassen van een roosterconstructie. In totaal komt het aantal parkeerplaatsen daarmee op 25 op eigen terrein en wordt daarmee voldaan aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



Afbeelding 9: Oplossing parkeerbehoefte



Afbeelding 10: Referentie groene parkeerplaatsen



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.

Middels het onderhavige plan wordt de toekomstbestendigheid en instandhouding van een rijksmonumentale molen gewaarborgd.

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het onderhavige plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

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. 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.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied maakt deel uit van een cultuurhistorisch lint. Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de karakteristieke korenmolens ‘De Hoop’, waarmee het plan bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint langs het Oosteinde. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet vereist.

Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van de functies in het gebouw onder de molen, waarmee de belevingswaarde en daarmee de toekomstbestendigheid van de korenmolen wordt verzekerd. De instandhouding van de rijksmonumentale korenmolen wordt hiermee gegarandeerd. Het plan draagt daarmee bij aan het behoud en versterking van het cultuurhistorische karakter van de bebouwingslint langs het Oosteinde. De voorgevel van het gebouw onder de molen wordt gedeeltelijk aangepast zodat beide zijden een gelijke uitstraling krijgen, waarmee de beeldkwaliteit verbeterd wordt. Verder wordt het buitenterrein

opgeknapt door het herinrichten van het parkeerterrein. Het plan voorziet hiermee in het behoud en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding van de rijksmonumentale molen.

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. De regionale structuurvisie ‘Open voor elkaar’ benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Met het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd, waarmee instandhouding van de karakteristieke korenmolen aan het Oosteinde wordt gegarandeerd. Gezien het beeldbepalende en cultuurhistorische karakter van de molen in de lintbebouwing en het omliggende landschap, draagt het plan bij aan het behoud en versterken van het bijzondere cultuurhistorische landschap. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met gemeentelijke visies. Met de instandhouding van de beeldbepalende molen wordt de cultuurhistorische waarde, de karakteristiek en de identiteit van het landschap en de omgeving te behouden.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Het perceel Oosteinde 7 te Oud-Alblas heeft een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is op dit perceel uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en verkoop van benodigdheden voor dieren toegestaan. Het aanbieden van verhuurbare ruimtes, lunch- en groepsarrangementen is hierdoor juridisch-planologisch niet toegestaan. Middels onderhavige bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

3.5 Conclusie

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

4. Sectorale aspecten

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

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
1 Milieueffectrapportage			
2 Watertoets			
3 Geluid			
4 Luchtkwaliteit			
5 Bedrijf-milieuhinder			
6 Externe veiligheid			
7 Kabels en leidingen			
8 Ecologie	Ja	Nee	Nee
9 Bodem	Ja	Nee	Nee
10 Archeologie			
11 Molenbiotoop			
12 Duurzaamheid			

4.1 Milieueffectrapportage

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden of locaties en geen sprake is van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming 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. Omdat er tevens geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de m.e.r., hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20190906-9-21346). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW020. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,26 meter NAP en een winterpeil van -2,16 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn een B- en enkele C-watergangen gelegen. De werkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van enig watergang. Het plan voorziet wel in het dempen en realiseren van watergangen. De watervergunning voor de wijzigingen aan de watergangen is verleend door het

Waterschap Rivierenland (kenmerk 2020022126). De werkzaamheden hebben al plaatsgevonden.

Waterberging en -compensatie

Het plan voorziet in een toename van 126 m² aan verharding. Conform de stelregel dient voor de toename aan verharding 5,5 m³ aan water gecompenseerd te worden ($126 \div 10.000 \times 436$). Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 m betekent dit een watercompensatie van 27,5 m². Verder wordt middels het plan 109 m² aan water gedempt. Gedempt water dient voor 100% gecompenseerd te worden, waardoor per saldo de watercompensatie uitkomt op 136,5 m². Reeds is ca. 208 m² aan water gerealiseerd, waarvoor door het Waterschap een watervergunning is verleend (kenmerk 2020022126). Hiermee is voldoende water gerealiseerd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen 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 geplande werkzaamheden met betrekking tot de parkeerplaats vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland hierdoor vereist. De uitbreiding van de molen en de parkeerplaats dienen buiten het profiel van vrije ruimte gerealiseerd te worden. Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Oosteinde. In het onderhavige plan wordt de in- en uitrit niet gewijzigd.

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

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan is een watervergunning bij het

waterschap Rivierenland. Deze vergunning (kenmerk 2020022126) is verleend en de werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd.

4.3 Geluid

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing gelaten kunnen worden.

Het onderhavige plan betreft het intern toevoegen van functies in het gebouw onder de molen. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object. Wel voorziet het plan in het realiseren van een uitbouw. Gezien de uitbouw gezien kan worden als een vergunningsvrij bouwwerk en daardoor in principe buiten de bestemmingsplanprocedure valt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Ondanks dat het plan voorziet in een kleine uitbouw van een bestaande woning wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken of de uitbreiding omliggende bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Gesteld kan worden dat de zwaarste richtafstand van de diverse functies 0 meter is en daardoor het woon- en leefklimaat niet kunnen aantasten. Geconcludeerd is dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan, waardoor gesteld kan worden dat er geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten zijn.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Het plangebied is uitsluitend gelegen in het invloedsgebied van de leidingen A-553 en A-802. Het Bevb schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat de weg, en;
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Plaatsgebonden risico

De contour van het plaatsgebonden risico ligt op de aardgasleidingen. Het plaatsgebonden risico is hierom geen belemmering voor het plan.

100% letaliteitsafstand

Het plangebied is gelegen buiten de 100%-letaliteitsafstand van de drie leidingen.

Groepsrisico

De initiatiefnemer verwacht in de nieuwe situatie dat op de drukste dag (zaterdag in het voorjaar/zomer) het plangebied wordt bezocht door maximaal 110 bezoekers. De bezoekers komen per auto en per fiets. Van deze 110 bezoekers bezoeken maximaal 80 de winkel, waarbij maximaal 3 bezoekers tegelijk in de winkel. Daarnaast verwacht de initiatiefnemer maximaal 10 bezoekers tegelijkertijd op het nieuwe terras. Op het drukste moment zal het plangebied dus bezocht worden door 13 bezoekers. Daarnaast wordt middels het plan een woning verwijderd waardoor de permanente bewoning van een huishouden wordt weggenomen. De toename in het aantal personen binnen het plangebied is niet onevenredig en derhalve is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een voor de externe veiligheid relevante spoorweg.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een voor de externe veiligheid relevante vaarweg.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied is een vacuüm riolering gelegen. Gezien deze riolering kwetsbaar is en er werkzaamheden plaats gaan vinden, is het plan op 2 juli 2019 besproken met de rioolbeheerder van de gemeente Molenlanden. Verder zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.

4.8 Ecologie

Het onderhavige plan betreft het wijzigen van de tuin, het veranderen van de parkeerplaatsen en het dempen en realiseren van watergangen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de grote modderkruiper. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,3 km ligt het Natura 2000-gebied ‘de Donkse Laagten’. Op een afstand van 270 m ligt het een ecologische verbindingszone, dit is een natuurstrook dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland die verschillende natuurgebieden met elkaar

verbind. Op een afstand van 390 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van 1,9 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal 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. Op de planlocatie zijn geen karakteristieke landschapselementen aangetroffen, de knotwilgen langs de Oosteinde staan op gemeentelijke grond en vallen niet binnen de invloedssfeer van de ontwikkelingen.

Conclusie

De beoogde werkzaamheden op het perceel aan de Oosteinde 7 te Oud-Alblas leidt, mits vooraf aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van de grote modderkruiper, bij aanwezigheid van deze soort een ontheffing wordt verleend en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. Bij eventuele aanwezigheid van grote modderkruiper kan met bepaalde maatregelen een ontheffing worden verleend, waarbij er een uitzondering wordt gemaakt op een wettelijk verbod. Een ontheffing wordt tevens alleen verleend indien er een wettelijk belang is aangetoond en de gunstige staat van instandhouding van de soort is onderbouwd.'

Gezien de conclusie van de ecologische quickscan is door Blom Ecologie een aanvullend onderzoek naar Grote modderkruiper uitgevoerd. De conclusie van het aanvullend onderzoek luidt:

'Tijdens het veldbezoek zijn 0 individuen van de grote modderkruiper waargenomen. Tevens is het aannemelijk dat door de afwezigheid van optimaal functioneel leefgebied, waterbeheer, predatie en slechte paseerbaarheid van duikers, de soort niet voorkomt in en om het plangebied. Negatieve effecten ten aanzien van de grote modderkruiper zijn uitgesloten. De beoogde ontwikkelingen leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen is ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk t.a.v. de grote modder kruiper.'

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van een erker om daar een extra deur te plaatsen. Verder wordt er een sloot met slechte doorstroom gedempt, hier wordt een bredere sloot met natuurvriendelijke oevers voor terug geplaatst. Het parkeerterrein wat nu functioneel is zal gesaneerd en teruggeplaatst worden. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden binnen Natura 2000-gebieden ten aanzien van stikstof. In de twee dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Donkse Laagten' (2,3 km) en 'Boezems Kinderdijk' (4,5 km) zijn geen stikstofgevoelige habitats aanwezig welke gevoelig zijn voor stikstof. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats betreft de 'Biesbosch', welke is gelegen op een afstand van 6,3 km tot het plangebied. Gezien de zeer grote afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied met

stikstofgevoelige habitats, de kleinschaligheid van het plan en het plan niet voorziet in een onevenredige toename aan verkeersbewegingen kan gesteld worden dat het onderhavige plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling van de stikstofdepositie is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de genoemde voorzorgsmaatregelen genomen worden. Een passende beoordeling van de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit de onderzoeken luiden:

‘Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen. Derhalve is er ook geen belemmering voor de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning’.

Conclusie

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

4.10 Archeologie

Het plan voorziet niet in bodemingrepen plaats groter dan 250 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het plan is d.d. 30 april 2019 voorgelegd aan de Erfgoedcommissie welke hebben aangegeven positief te zijn.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. De archeologische dubbelbestemmingen worden overgenomen uit het moederplan. Het plan is d.d. 30 april 2019 voorgelegd aan de Erfgoedcommissie welke hebben aangegeven positief te zijn.

4.11 Molenbiotoop

Het onderhavige plan voorziet in de interne functiewijzigingen in het gebouw onder de molen en in de realisatie van een uitbouw. Uitsluitend de realisatie van de uitbouw is relevant voor het aspect molenbiotoop. Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotopen van de eigen korenmolen ‘de Hoop’ en de ‘Peilmolen’. Met

betrekking tot de eigen molen kan gesteld worden dat de uitbouw wordt gerealiseerd onder de onderste punt van de verticaal staande wiek en derhalve de molen niet wordt belemmerd door de uitbouw. Met betrekking tot de Peilmolen geldt dat de uitbouw een maximale bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld mag hebben van circa 4,79 meter. Gezien de uitbouw lager is dan 4,79 m kan worden geconcludeerd dat de uitbouw niet voorziet in belemmeringen voor wat betreft het aspect molenbiotoop.

Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De eigenaar van het perceel Oosteinde 7 te Oud-Alblas is bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan is om enkele platte daken te voorzien van zonnepanelen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' wordt opgenomen ten behoeve van de molen, de woning en de diverse functies in de vorm van een winkel en kleinschalige horeca met terras.

Verkeer

Ten behoeve van de openbare weg Oosteinde wordt de verkeersbestemming overgenomen.

Waarde – Archeologie 7

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ten behoeve van het behoud en bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ op de kernzone van de regionale waterkering opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 100m’;
- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- Functieaanduiding ‘parkeerterrein’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – molen’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen’;
- Functieaanduiding ‘wonen’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximale goothoogte (m): 5’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1’.

6. Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Middels het onderhavige plan wordt de toekomstbestendigheid en instandhouding van een rijksmonumentale molen gewaarborgd.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. De verdere definitie van een stedelijke ontwikkeling is niet opgenomen. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een verdere definitie van het begrip:

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3). Een ontwikkeling welke voorziet in de uitbreiding van een winkel

met circa 400 m² wordt tevens niet gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409).

Aan de hand van jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling substantieel moet zijn om sprake te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Omdat het plan voorziet in het uitbreiden van de winkel binnen het gebouw, lunchroom met terras en de uitbreiding van de woning (circa 30 m²) is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het onderhavige plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk is.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

Het plangebied maakt deel uit van een cultuurhistorisch lint. Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de karakteristieke korenmolens 'De Hoop', waarmee het plan bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint langs het Oosteinde. Verder wordt een oplossing voor het parkeren geboden door de terreininvulling te verbeteren, waarmee de veiligheid wordt verbeterd. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van de functies in het gebouw onder de molen, waarmee de belevingswaarde en daarmee de toekomstbestendigheid van de korenmolen wordt verzekerd. De instandhouding van de rijksmonumentale korenmolen wordt hiermee gegarandeerd. Het plan draagt daarmee bij aan het behoud en versterking van het cultuurhistorische karakter van de bebouwingslint langs het Oosteinde. De voorgevel van het gebouw onder de molen wordt gedeeltelijk aangepast zodat beide zijden een gelijke uitstraling krijgen, waarmee de beeldkwaliteit verbeterd wordt. Verder wordt het buitenterrein opgeknapt door het herinrichten van het parkeerterrein. Het plan voorziet hiermee in het behoud en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en 'linten'. 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.

En voor linten heeft Zuid-Holland 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 kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkeling in het veenweidegebied. Middels het plan wordt instandhouding van de korenmolen gegarandeerd. De buitenruimte wordt op een passende en verantwoorde wijze ingericht.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding van de rijksmonumentale molen.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het onderhavige plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en 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' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Met het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd, waarmee instandhouding van de karakteristieke korenmolens aan het Oosteinde wordt gegarandeerd. Gezien het beeldbepalende en cultuurhistorische karakter van de molen in de lintbebouwing en het omliggende landschap, draagt het plan bij aan het behoud en versterken van het bijzondere cultuurhistorische landschap. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Het onderhavige plan draagt bij aan het behoud van de karakteristieke molen op het Oosteinde 7. De molen draagt bij aan de beleving van het landschap en de cultuurhistorische elementen in de gemeente. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat het landschap van de gemeente wordt gekenmerkt door het open, typische Hollandse slagenlandschap met beeldbepalende molens en boerderijen. Dit landschap maakt de omgeving aantrekkelijk, met vele mogelijkheden voor recreatie. De molens zijn beeldbepalend en van groot cultuurhistorisch en recreatief belang.

Het plan draagt bij aan het behoud van een beeldbepalende molen en draagt daarmee bij aan het aantrekkelijk houden van het landschap. Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Molenwaard.

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

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

Het plan voorziet in het terugbrengen van twee wooneenheden naar één wooneenheid. Het MeerjarenPerspectief Wonen is niet van toepassing op dit plan.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

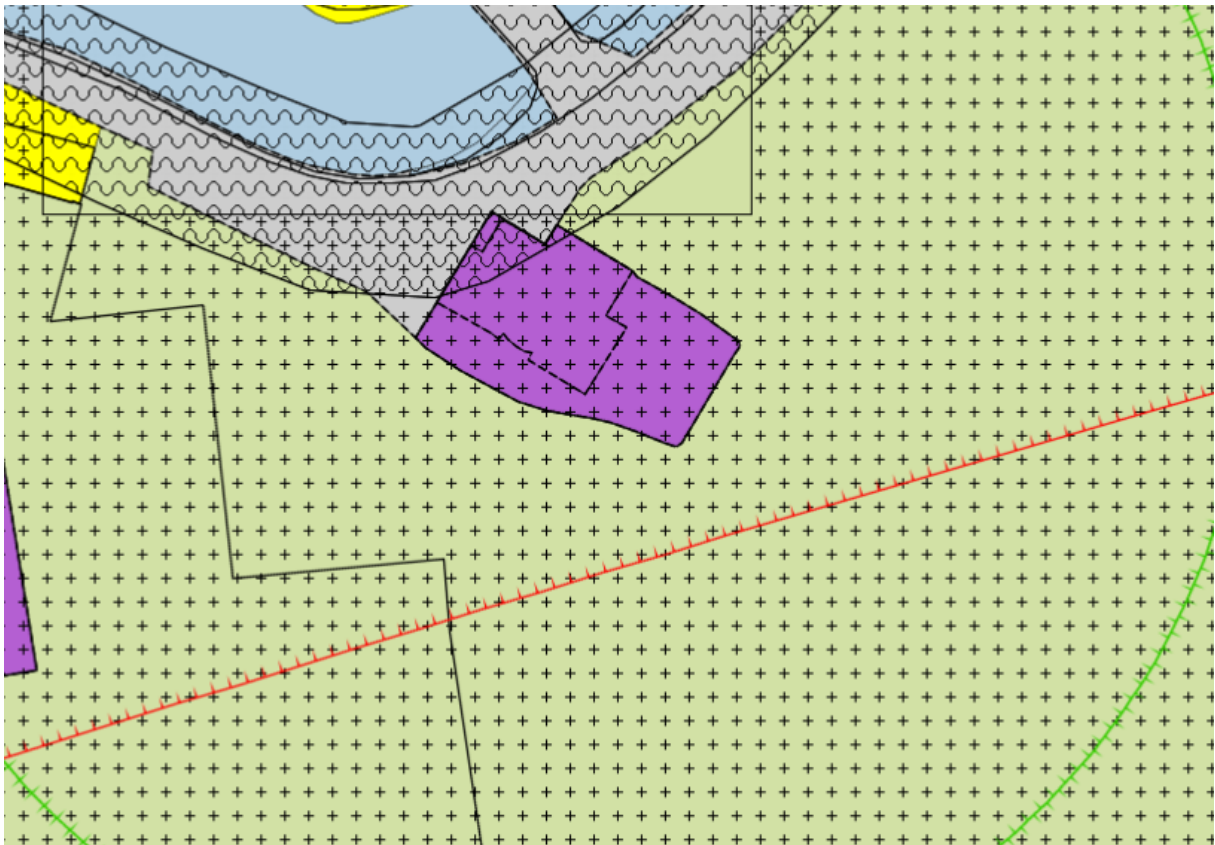
- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf;
- Verkeer.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – molen';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 100m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 5 m'.

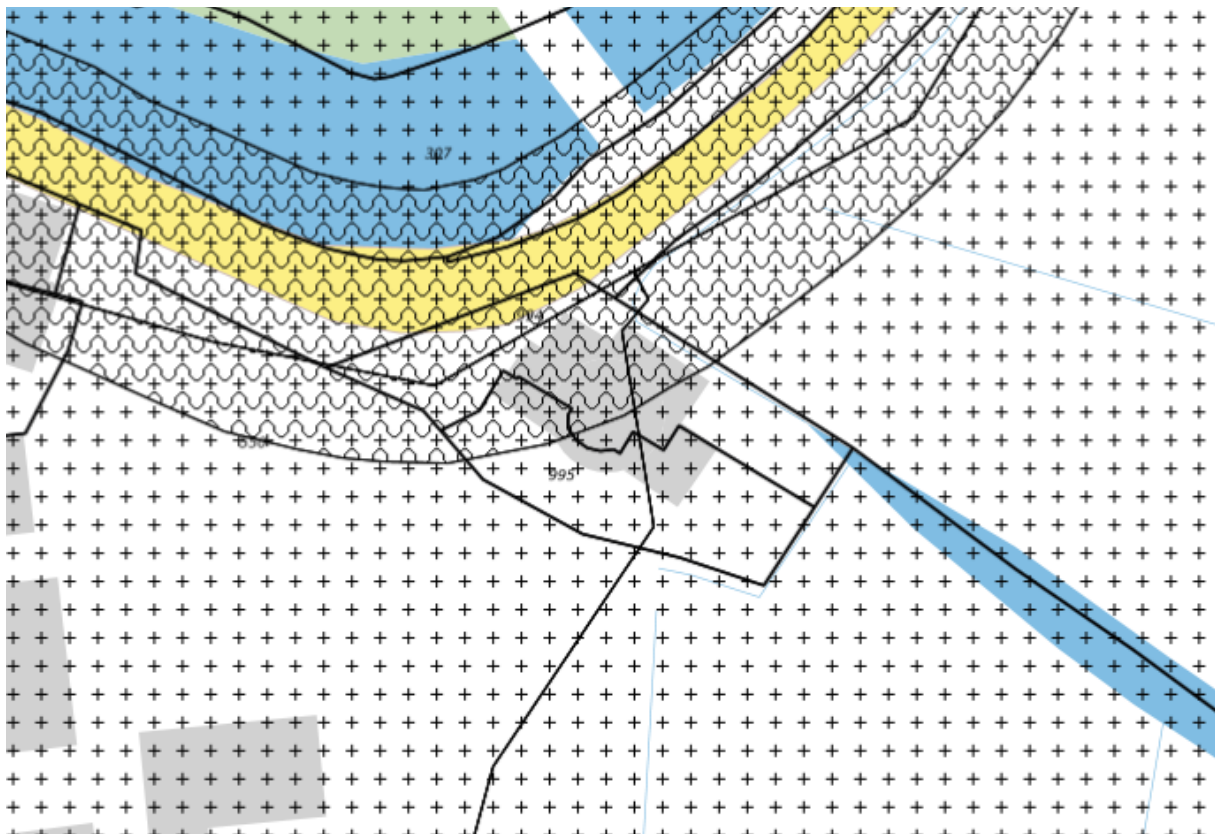


Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3de 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 gewijzigd in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4, 5 en 7';
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (kernzone waterkering) en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' (beschermingszones waterkering).

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Het perceel Oosteinde 7 te Oud-Alblas heeft een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is op dit perceel uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en verkoop van benodigdheden voor dieren toegestaan. Het aanbieden van verhuurbare ruimtes, lunch- en groepsarrangementen is hierdoor juridisch-planologisch niet toegestaan. Middels onderhavige bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom';
- Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding van een beeldbepalend rijksmonumentale molen;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat 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 tevens niet binnen bijlage D bij het Besluit m.e.r. Het onderhavige plan maakt het mogelijk om een winkel en lunchroom in het gebouw onder de molen toe te voegen en circa 250 m² aan parkeerterrein aan te leggen. De planontwikkeling is hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels/grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (paragraaf 6.1.3). Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

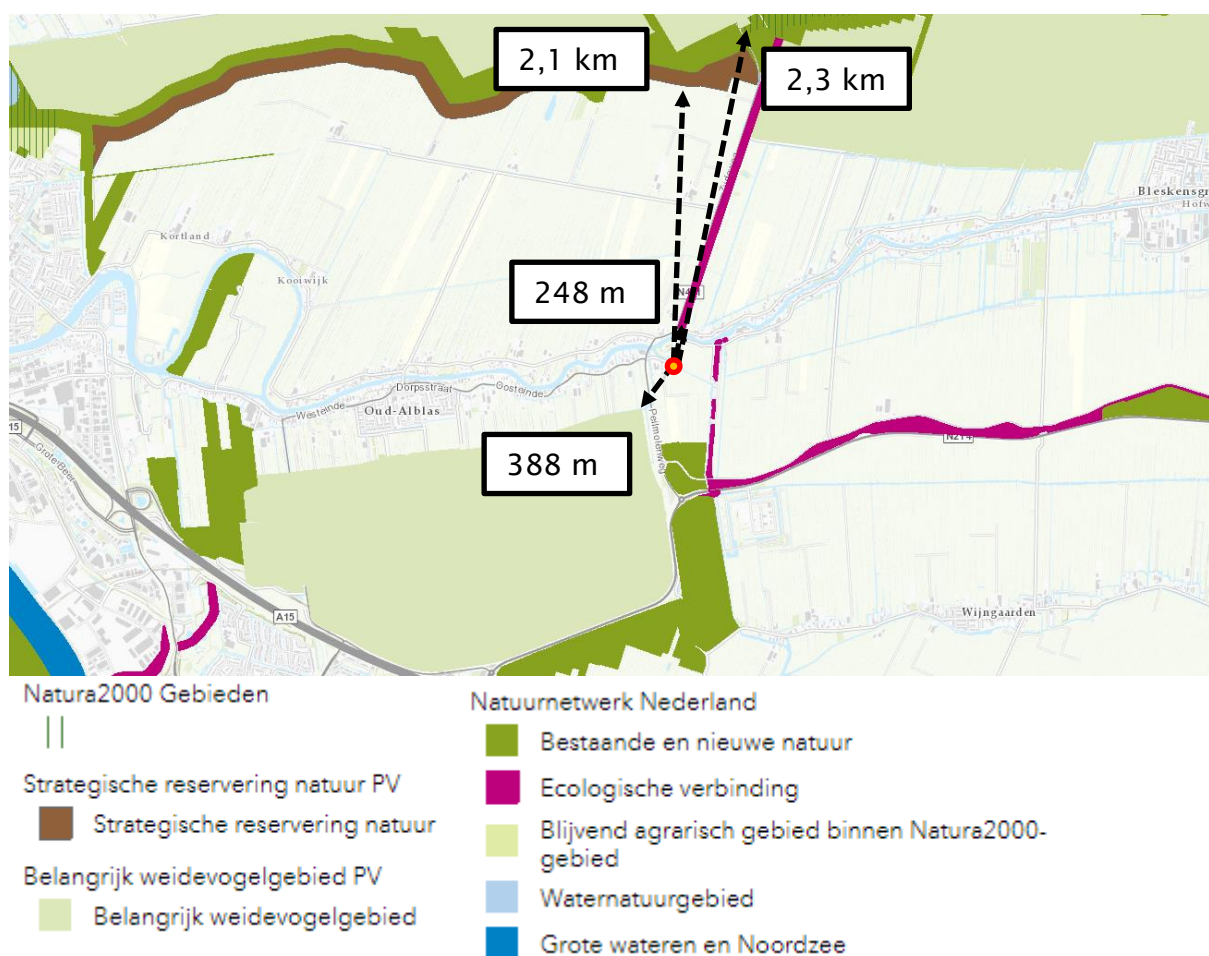
Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om het gebouw onder de molen uit te breiden met circa 30 m² en het kleinschalig uitbreiden/veranderen van het kleine parkeerterrein. In het gebouw worden voorzieningen geïntegreerd in de vorm van een winkel (verkoop van meel, bloem, bakartikelen, noten, gedroogd fruit, etc.) en kleinschalige horeca (lunchroom met terras). De onderhavige ontwikkeling is hiermee kleinschalig van aard. Er zullen geen productiewerkzaamheden plaatsvinden anders dan het malen van graan door de

molen waarmee ter plaatse diervoer wordt gemaakt en brood wordt gebakken zoals dat in de huidige situatie gebeurt. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval en afval behorende bij de kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen substantiële bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

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. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een minimale afstand van 5 km en het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland op een minimale afstand van 1,7 km.



Abbeelding 13: Afstand plangebied t.o.v. beschermde natuurgebieden

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieu-aspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden of locaties en geen sprake is van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming 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. Omdat er tevens geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de m.e.r., hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

7.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

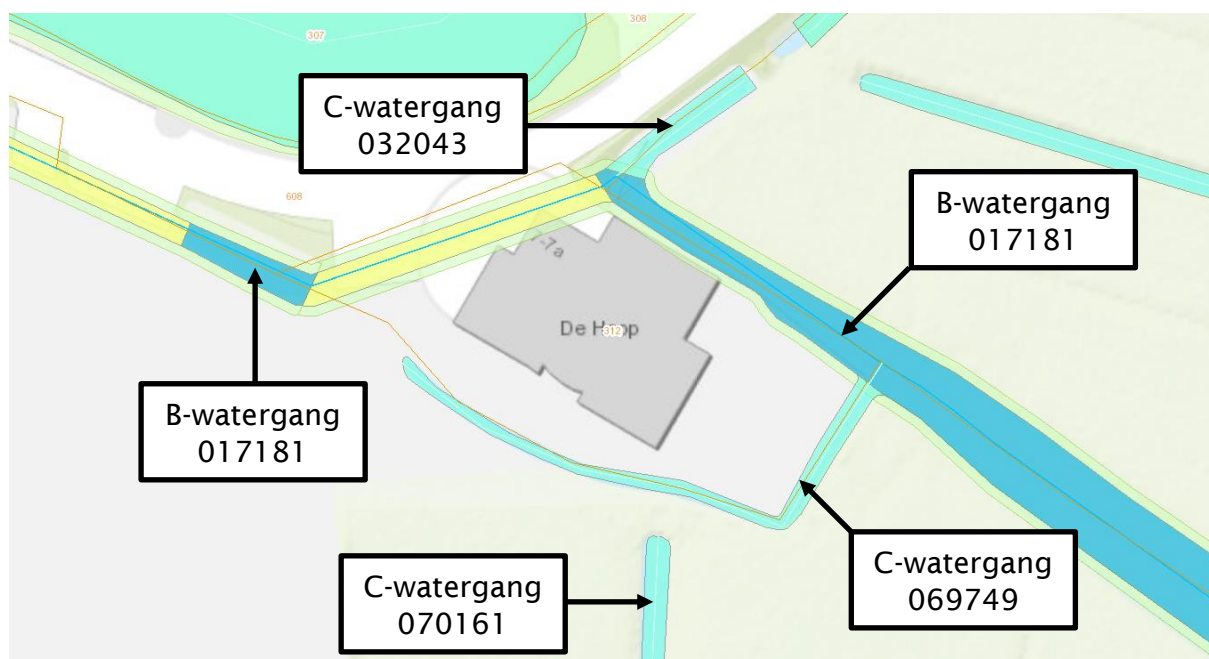
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

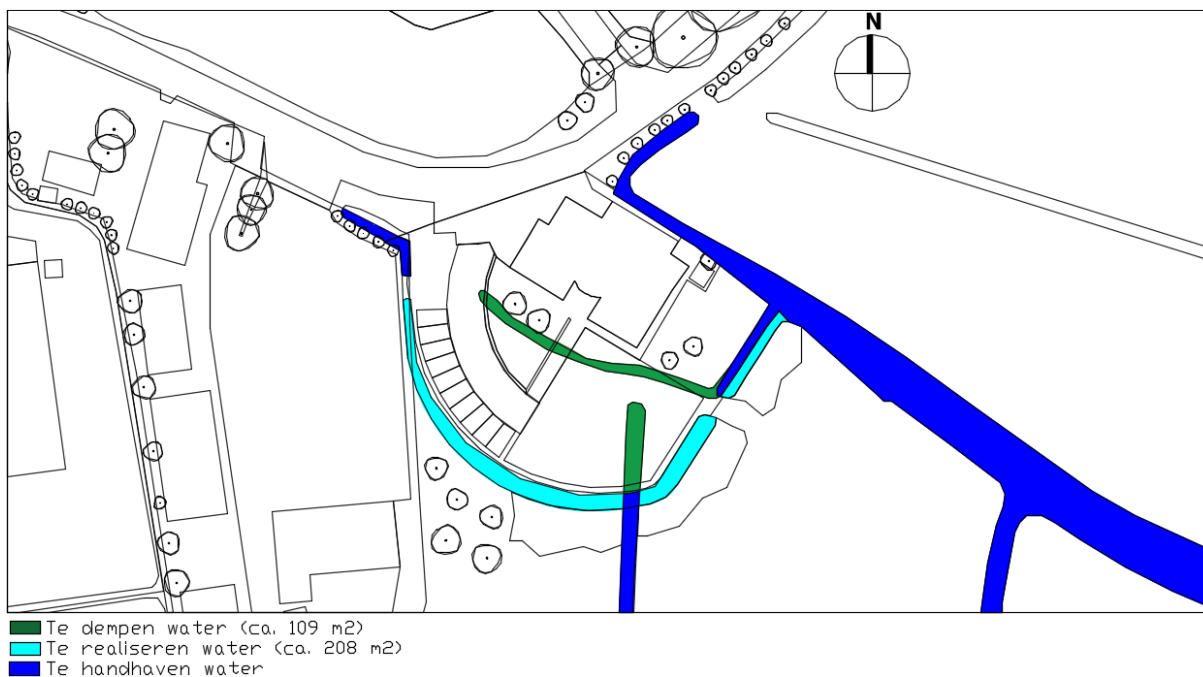
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen.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

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

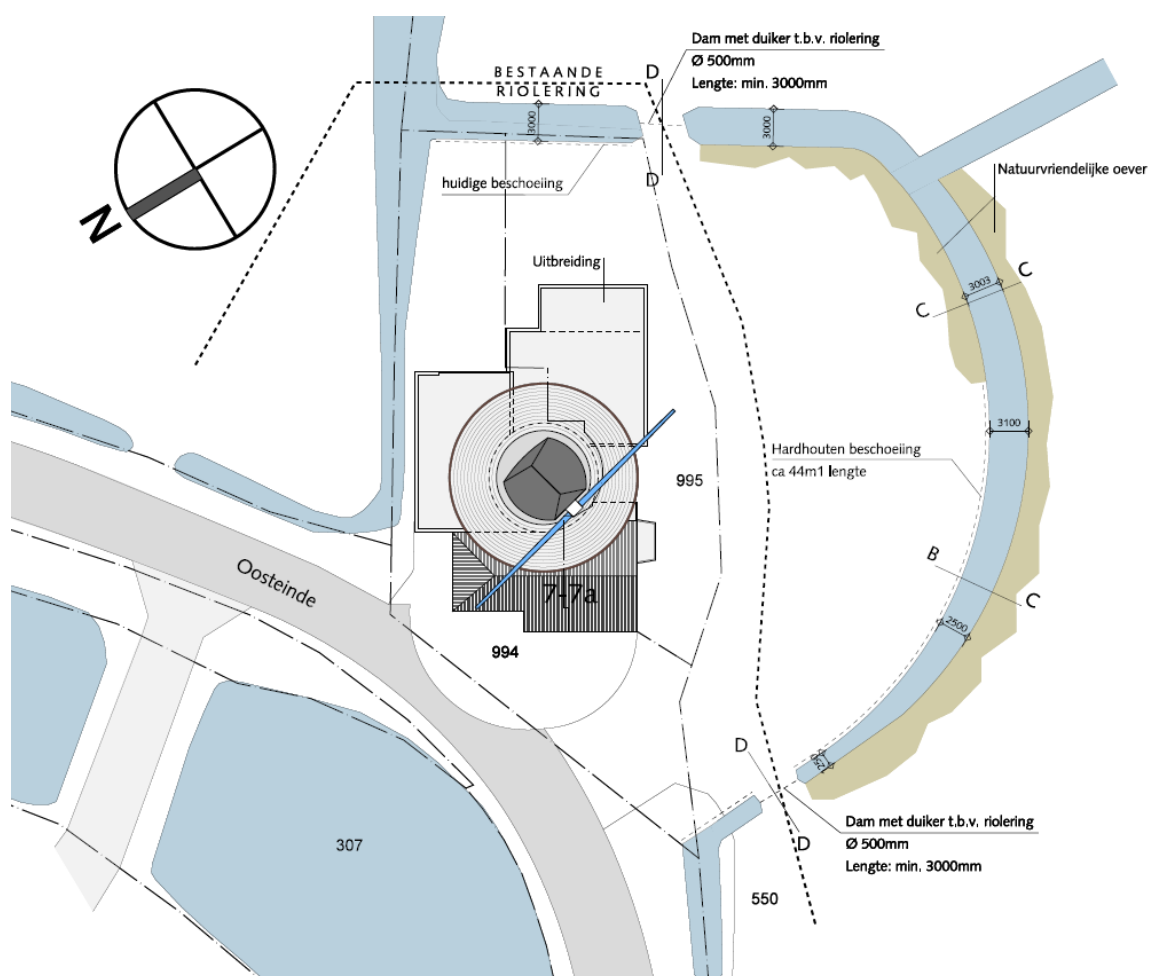


Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn een B- en enkele C-watergangen gelegen. De werkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van enig watergang. Het plan voorziet wel in het dempen en realiseren van watergangen. De watervergunning voor de wijzigingen aan de watergangen is verleend door het Waterschap Rivierenland (kenmerk 2020022126). De werkzaamheden hebben al plaatsgevonden.



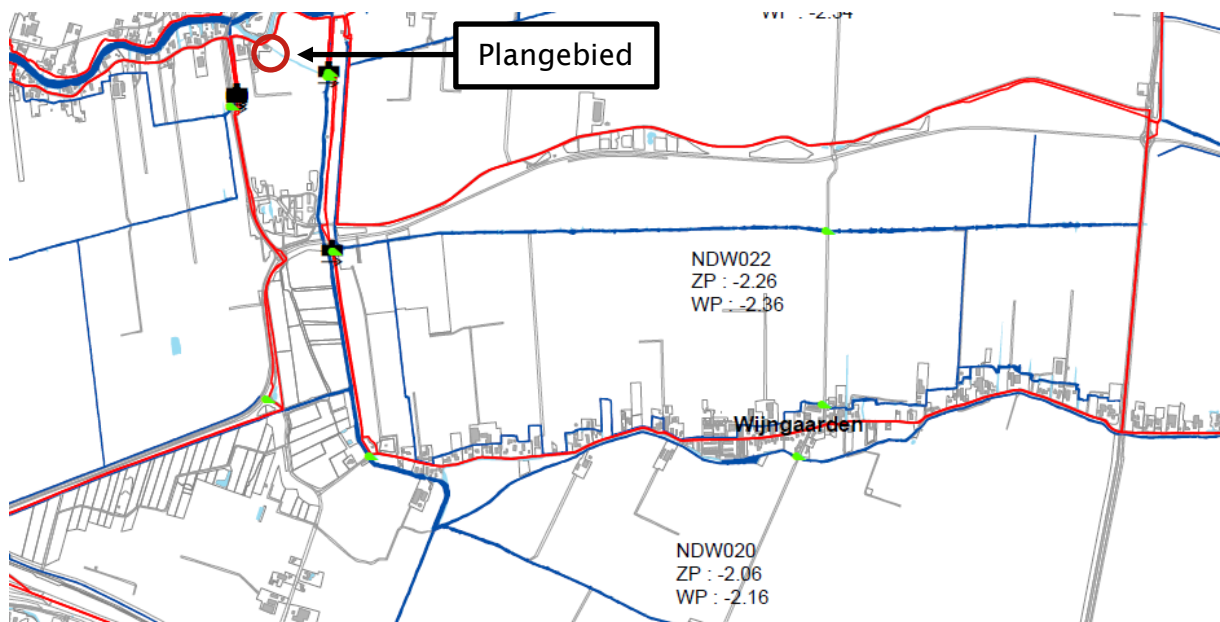
Afbeelding 15: Dempen en realiseren watergangen



Afbeelding 16: Wijziging terrein Kornmolen de Hoop

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20190906-9-21346). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW020. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,26 meter NAP en een winterpeil van -2,16 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van verharding 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 bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Molen	403 m ²
Bijgebouwtje	9 m ²
Erfverharding	458 m ²
Parkeerplaats	307 m ²
Totaal bestaande situatie	1.177 m²
Nieuwe situatie	
Molen	433 m ²
Bijgebouwtje	9 m ²
Erfverharding + terras	440 m ²
Parkeerplaatsen verhard	377 m ²
7 groene parkeerplaatsen (roosterconstructie: 50%)	44 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.303 m²
Verschil	126 m² toename

Het plan voorziet in een toename van 126 m² aan verharding. Conform de stelregel dient voor de toename aan verharding 5,5 m³ aan water gecompenseerd te worden ($126 \div 10.000 \times 436$). Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 m betekent dit een watercompensatie van 27,5 m². Verder wordt middels het plan 109 m² aan water gedempt. Gedempt water dient voor 100% gecompenseerd te worden, waardoor per saldo de watercompensatie uitkomt op 136,5 m². Reeds is ca. 208 m² aan water gerealiseerd, waarvoor door het Waterschap een watervergunning is verleend (kenmerk 2020022126). Hiermee is voldoende water gerealiseerd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

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

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen 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 geplande werkzaamheden met betrekking tot de parkeerplaats vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland hierdoor vereist. De uitbreiding van de molen en de parkeerplaats dienen buiten het profiel van vrije ruimte gerealiseerd te worden. Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 18: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Oosteinde. Het perceel

wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Oosteinde. In het onderhavige plan wordt de in- en uitrit niet gewijzigd.

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

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan is een watervergunning bij het waterschap Rivierenland. Deze vergunning (kenmerk 2020022126) is verleend en de werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing gelaten kunnen worden.

Het onderhavige plan betreft het intern toevoegen van functies in het gebouw onder de molen. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object. Wel voorziet het plan in het realiseren van een uitbouw bij de woning. Deze uitbouw is in de huidige planologische situatie ook al toegestaan, waardoor het plan niet voorziet in nieuwe juridisch-planologische bouw mogelijkheden. Een akoestisch onderzoek wordt daarvoor niet nodig geacht.

Conclusie

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

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en 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 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 21,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,6 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,3 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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

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

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

Conclusie

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

7.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van enkele functies in de molen en een kleine uitbreiding van de woning. Hiermee is sprake van het kleinschalig wijzigen van milieugevoelige functies en het toevoegen van milieubelastende functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

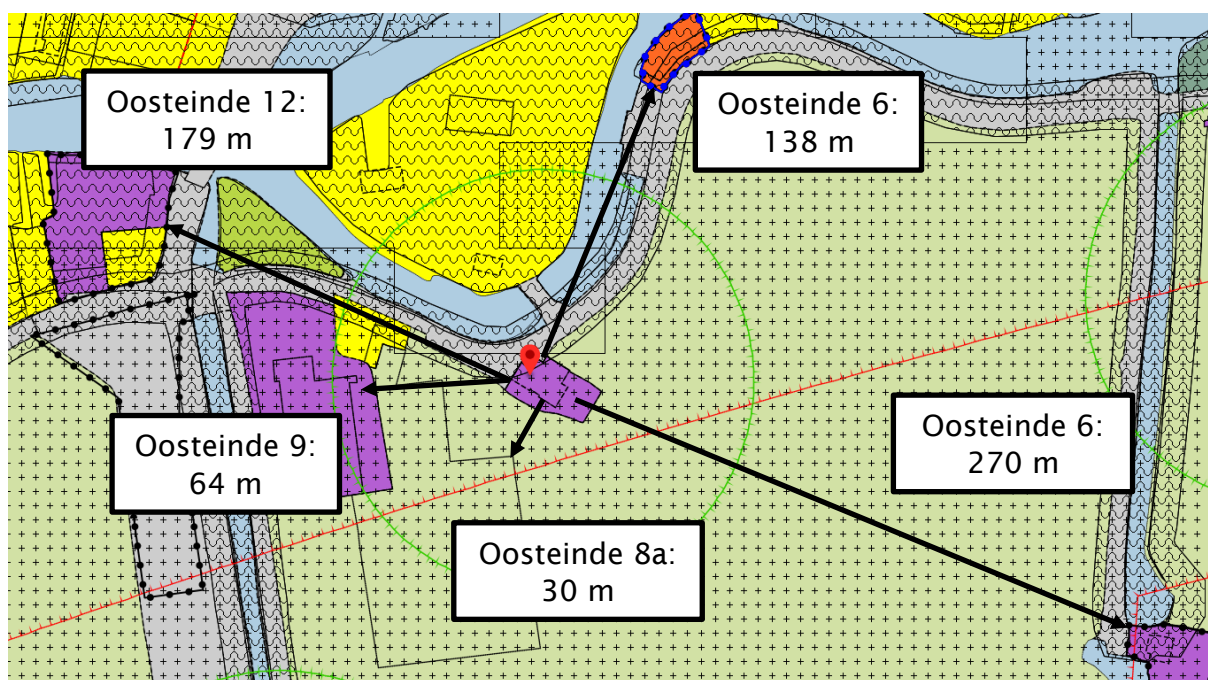
Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden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

Milieugevoelige functie

Ondanks dat het plan voorziet in een kleine uitbouw van een bestaande woning wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken of de uitbreiding omliggende bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering.

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

Tabel 5: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Oosteinde 6	Restaurant	1	0 meter	138 meter
Oosteinde 8a	Melkveebedrijf	3.2	25 meter	30 meter
Oosteinde 9	Machinebouw en -reparatiebedrijf	3.2	50 meter	64 meter
Oosteinde 12	Tuincentrum	2	10 meter	179 meter
Abbekesdoel 93b	Museum	1	0 meter	270 meter



Abbeelding 19: Afstand woning t.o.v. omliggende bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functie

Verder voorziet het onderhavige plan in het toevoegen van diverse functies. Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande winkel voor de verkoop van graan, meel, bloem, noten, gedroogde vruchten et cetera en een lunchroom met terras. In de zin van de Wet milieubeheer betreffen bovengenoemde functies geen inrichtingen, gezien de functies niet worden genoemd in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Functies die geen inrichtingen zijn hoeven niet getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuhinder. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is getoetst of er in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor de functies in het gebouw onder de molen gelden de volgende richtafstanden in een gemengd gebied.

Tabel 6: Richtafstanden functies in het gebouw onder de molen					
Functie	Milieu-cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Winkel	1	0 meter	0 meter	0 meter	0 meter
Café	1	0 meter	0 meter	0 meter	0 meter

Gesteld kan worden dat de zwaarste richtafstand van de diverse functies 0 meter is en daardoor het woon- en leefklimaat niet kunnen aantasten. Geconcludeerd is dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

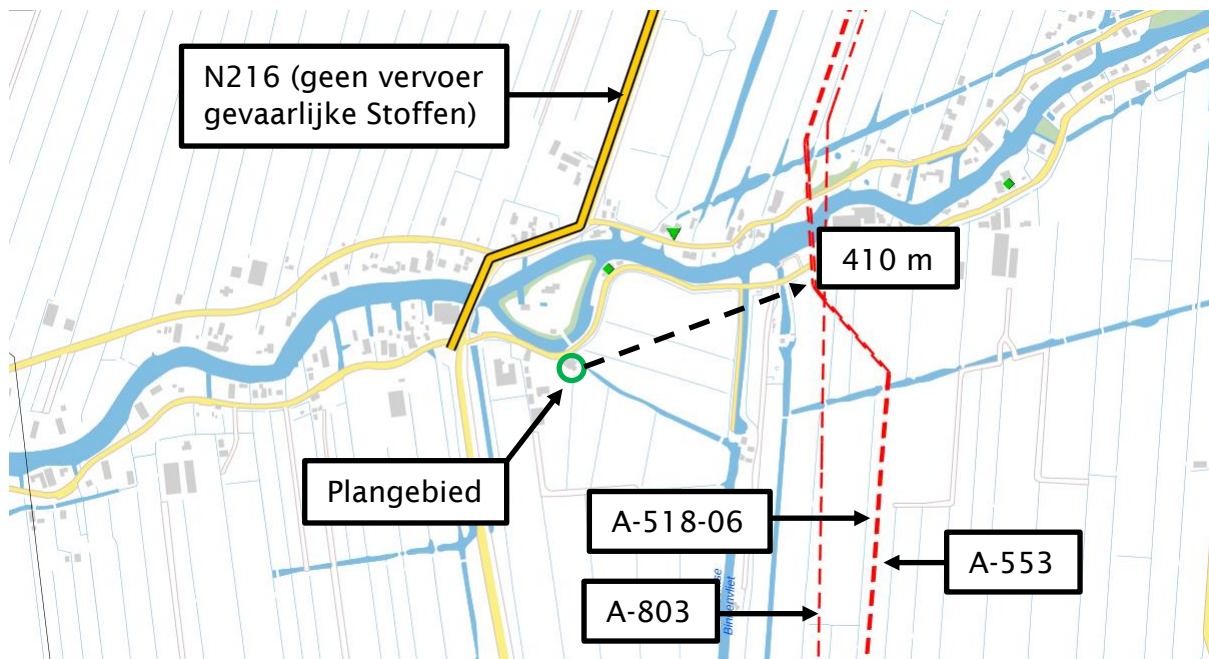
Onderzoek

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 inwerking-treding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan, waardoor gesteld kan worden dat er geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten zijn.



Afbeelding 20: 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 de omgeving van het plangebied zijn drie aardgasleidingen (NEN 3650-leidingen) gelegen.

Tabel 7: Gegevens aardgasleidingen

Buisleiding	Diameter	Druk	100% letaliteits-afstand	Invloedsgebied
A-518-06	762 mm (30 inch)	66,2 bar	155 meter	380 meter
A-553	914 mm (36 inch)	66,2 bar	170 meter	430 meter
A-803	1219 mm (48 inch)	80 bar	210 meter	580 meter

Het plangebied is op een afstand van circa 410 meter gelegen van de dichtstbijzijnde leiding.

Plaatsgebonden risico

De contour van het plaatsgebonden risico ligt op de aardgasleidingen. Het plaatsgebonden risico is hierom geen belemmering voor het plan.

100% letaliteitsafstand

Het plangebied is gelegen buiten de 100%-letaliteitsafstand van de drie leidingen.

Groepsrisico

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien een plangebied in zijn geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- De als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- Het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en;
- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

De initiatiefnemer verwacht in de nieuwe situatie dat op de drukste dag (zaterdag in het voorjaar/zomer) het plangebied wordt bezocht door maximaal 110 bezoekers. De bezoekers komen per auto en per fiets. Van deze 110 bezoekers bezoeken maximaal 80 de winkel, waarbij maximaal 3 bezoekers tegelijk in de winkel. Daarnaast verwacht de initiatiefnemer maximaal 10 bezoekers tegelijkertijd op het nieuwe terras. Op het drukste moment zal het plangebied dus bezocht worden door 13 bezoekers. Daarnaast wordt middels het plan een woning verwijderd waardoor de permanente bewoning van een huishouden wordt weggenomen. De toename in het aantal personen binnen het plangebied is niet onevenredig en derhalve is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met het Basisnet is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied

ligt van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en;
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een voor de externe veiligheid relevante spoorweg.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een voor de externe veiligheid relevante vaarweg.

Conclusie

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

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied is een vacuüm riolering gelegen. Gezien deze riolering kwetsbaar is en er werkzaamheden plaats gaan vinden, is het plan op 2 juli 2019 besproken met de rioolbeheerder van de gemeente Molenlanden. Verder zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.

Conclusie

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

7.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het wijzigen van de tuin, het veranderen van de parkeerplaatsen en het dempen en realiseren van watergangen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de grote modderkruiper. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

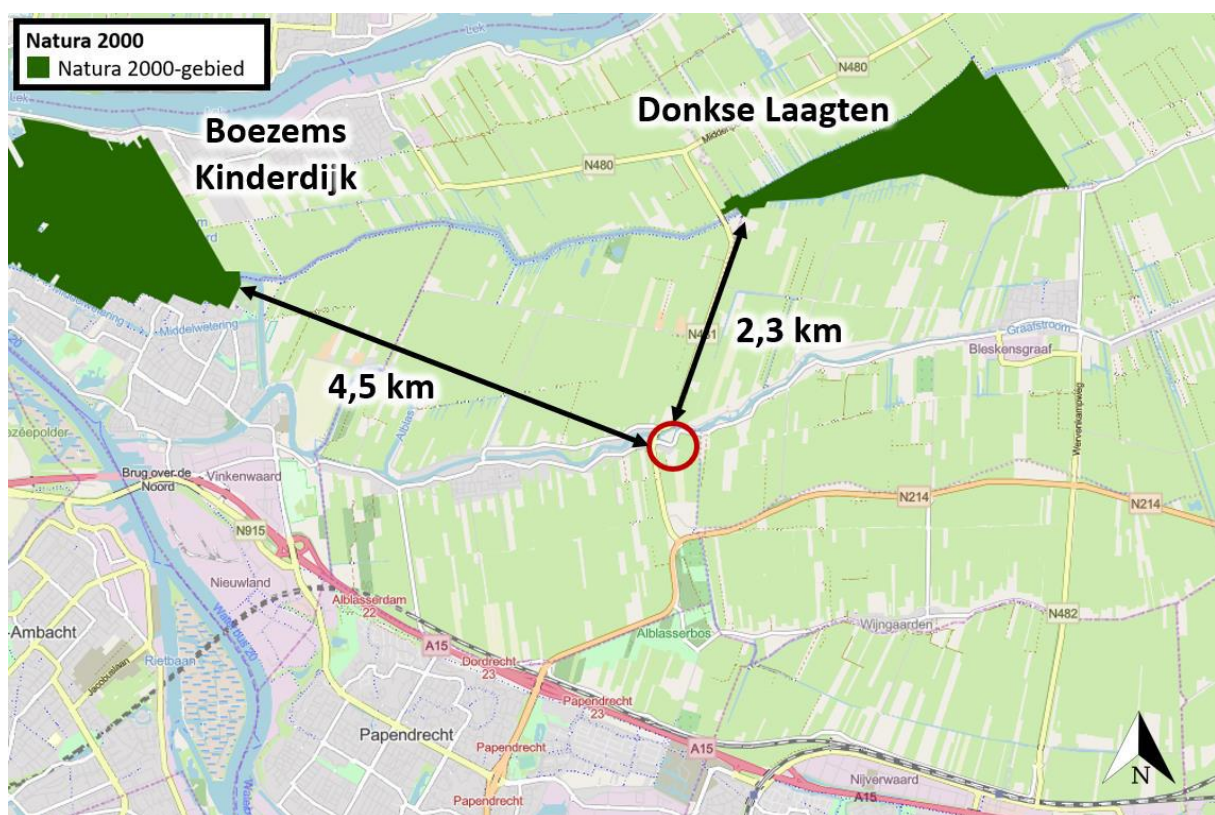
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *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 niet verlichten en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke*

verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

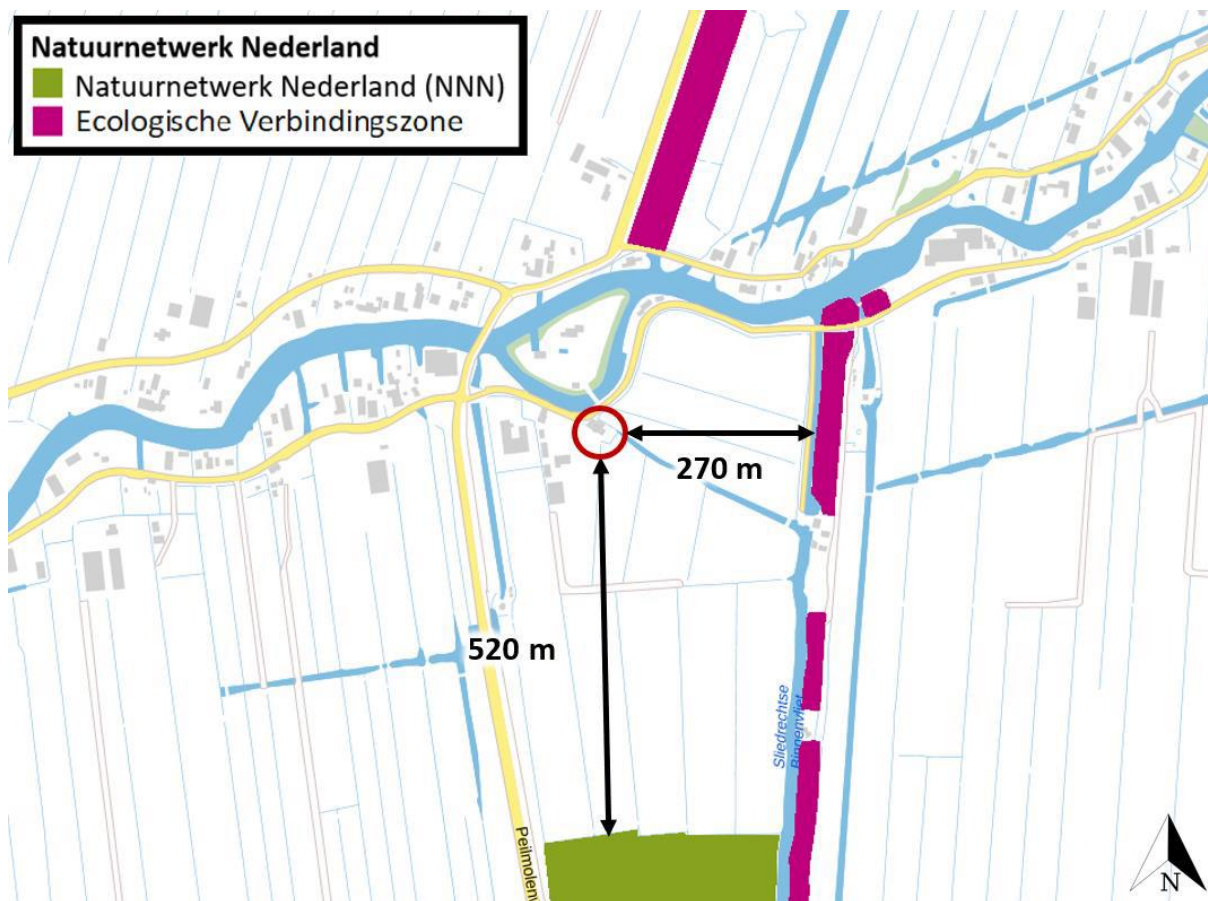
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'de Donkse Laagten'. Op een afstand van 270 m ligt het een ecologische verbindingszone, dit is een natuurstrook dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland die verschillende natuurgebieden met elkaar verbind. Op een afstand van 390 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van 1,9 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal 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. Op de planlocatie zijn geen karakteristieke landschapselementen aangetroffen, de knotwilgen langs de Oosteinde staan op gemeentelijke grond en vallen niet binnen de invloedssfeer van de ontwikkelingen.



Afbeelding 21: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 22: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 23: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied en Strategische reservering natuur

Conclusie

De beoogde werkzaamheden op het perceel aan de Oosteinde 7 te Oud-Alblas leidt, mits vooraf aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van de grote modderkruiper, bij aanwezigheid van deze soort een ontheffing wordt verleend en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. Bij eventuele aanwezigheid van grote modderkruiper kan met bepaalde maatregelen een ontheffing worden verleend, waarbij er een uitzondering wordt gemaakt op een wettelijk verbod. Een ontheffing wordt tevens alleen verleend indien er een wettelijk belang is aangetoond en de gunstige staat van instandhouding van de soort is onderbouwd.'

Gezien de conclusie van de ecologische quickscan is door Blom Ecologie een aanvullend onderzoek naar Grote modderkruiper uitgevoerd. De conclusie van het aanvullend onderzoek luidt:

'Tijdens het veldbezoek zijn 0 individuen van de grote modderkruiper waargenomen. Tevens is het aannemelijk dat door de afwezigheid van optimaal functioneel leefgebied, waterbeheer, predatie en slechte paseerbaarheid van duikers, de soort

niet voorkomt in en om het plangebied. Negatieve effecten ten aanzien van de grote modderkruiper zijn uitgesloten. De beoogde ontwikkelingen leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen is ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk t.a.v. de grote modder kruiper.

Te treffen maatregel:

- *Tijdens het dempen van de sloot dient er één werkrichting aangehouden te worden, zodat de mogelijk aanwezige soorten een uitvluchtroute hebben in het kader van Algemene Zorgplicht.'*

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van een erker om daar een extra deur te plaatsen. Verder wordt er een sloot met slechte doorstroom gedempt, hier wordt een bredere sloot met natuurvriendelijke oevers voor terug geplaatst. Het parkeerterrein wat nu functioneel is zal gesaneerd en teruggeplaatst worden. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden binnen Natura 2000-gebieden ten aanzien van stikstof. In de twee dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Donkse Laagten' (2,3 km) en 'Boezems Kinderdijk' (4,5 km) zijn geen stikstofgevoelige habitats aanwezig welke gevoelig zijn voor stikstof. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats betreft de 'Biesbosch', welke is gelegen op een afstand van 6,3 km tot het plangebied. Gezien de zeer grote afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats, de kleinschaligheid van het plan en het plan niet voorziet in een onevenredige toename aan verkeersbewegingen kan gesteld worden dat het onderhavige plan niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling van de stikstofdepositie is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de genoemde voorzorgsmaatregelen genomen worden. Een passende beoordeling van de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

7.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit de onderzoeken luiden:

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

- De bovengrond in de tuin ten oosten en zuiden van de woning is licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. Deze tamelijk gangbare lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- De sterk humeuze kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740 pakket;*
- In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is geen relevante verhoging.*

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen. Derhalve is er ook geen belemmering voor de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning’.

Conclusie

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

7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

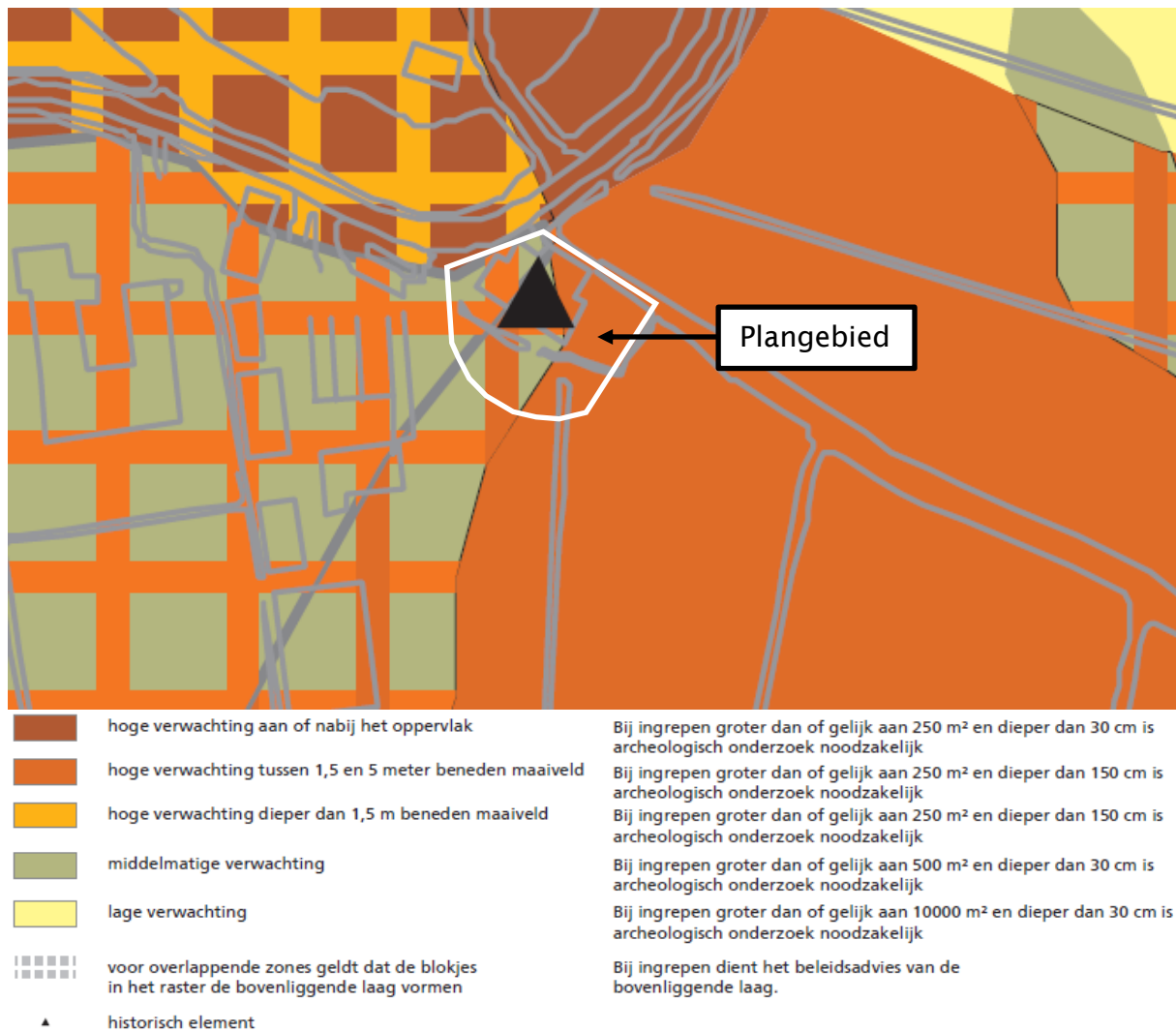
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- 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 tussen 1,5 en 5 meter 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 24: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet niet in bodemingrepen plaats groter dan 250 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Het plan is d.d. 30 april 2019 voorgelegd aan de Erfgoedcommissie welke hebben aangegeven positief te zijn.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. De archeologische dubbelbestemmingen worden overgenomen uit het moederplan. Het plan is d.d. 30 april 2019 voorgelegd aan de Erfgoedcommissie welke hebben aangegeven positief te zijn.

7.11 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de beschermingszone van een molenbiotoop, namelijk van de korenmolen 'de Hoop'. Om de windvang van en het zicht op de traditionele windmolens te beschermen is rondom deze molens een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Binnen deze molenbiotoop gelden regels voor wat betreft de bouwhoogte van nieuw te realiseren objecten.

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan $1/100$ van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
 - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan $1/30$ van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Onderzoek

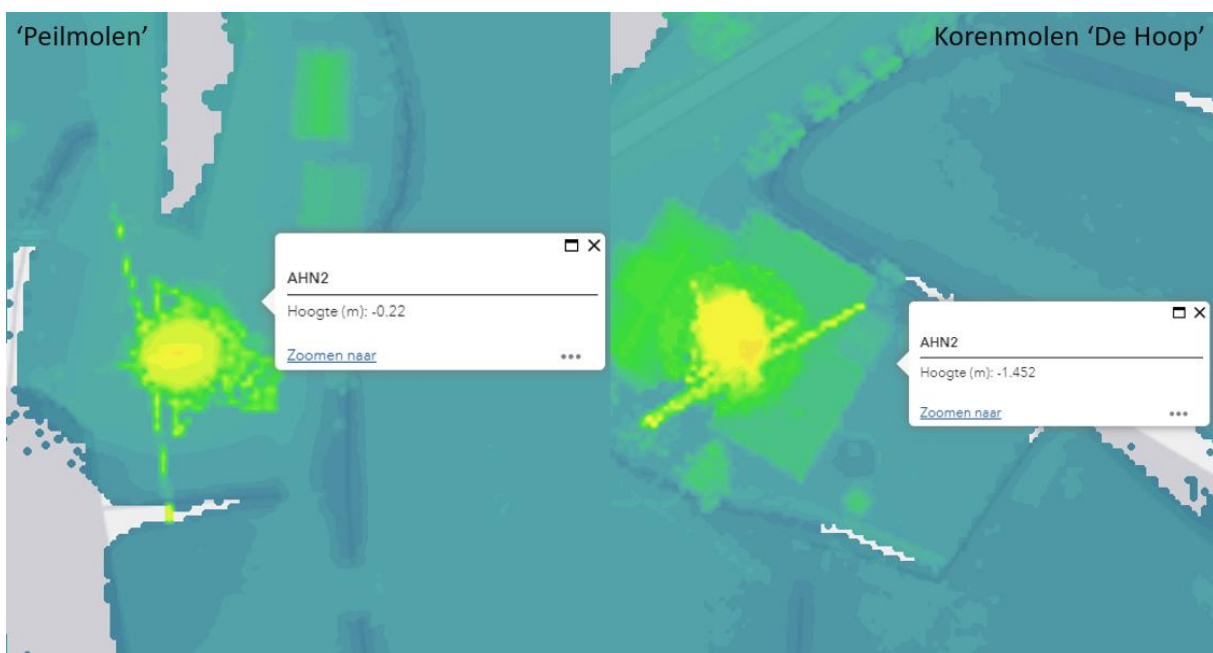
Het onderhavige plan voorziet in de interne functiewijzigingen in het gebouw onder de molen en in de realisatie van een uitbouw. Uitsluitend de realisatie van de uitbouw is relevant voor het aspect molenbiotoop. Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotopen van de eigen korenmolen 'de Hoop' en de 'Peilmolen'. Met betrekking tot de eigen molen kan gesteld worden dat de uitbouw wordt gerealiseerd onder de onderste punt van de verticaal staande wiek en derhalve de molen niet wordt belemmerd door de uitbouw. Met betrekking tot de Peilmolen geldt dat de uitbouw op een afstand van 256 meter tot de Peilmolen wordt gerealiseerd. Uitgaande dat het onderste punt van de verticaal staande wiek van de Peilmolen op 1 meter boven maaiveld staat, geldt dat de bouwhoogte van de uitbouw maximaal $3,56$ meter ($256 \div 100 \times 1$) mag zijn.



Afbeelding 25: Aanzicht peilmolen

Om de werkelijk mogelijke bouwhoogte in kaart te brengen is gekeken naar de hoogte van de molen en het plangebied ten opzichte van het NAP. Hiervoor is gebruikgemaakt van de gegevens van de AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland).

Tabel 8: Hoogtes	
	Hoogte t.o.v. NAP
Peil/maaiveld Peilmolen	-0,22 m NAP
Onderkant verticale wiek	+1,00 m NAP
Peil/maaiveld plangebied	-1,452 m NAP



Afbeelding 26: Maaiveld/peelhoogte molens (bron: AHN)

Om een maximale bouwhoogte in het plangebied vast te kunnen leggen, is de toegestane bouwhoogte van de hierboven gebruikte formule omgezet naar een bouwhoogte t.o.v. NAP, oftewel de bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld van het plangebied. De bouwhoogte wordt vanaf het omliggende maaiveld gerekend omdat dit als peilmaat voor de bebouwing wordt aangehouden. Het plangebied ligt 1,232 meter lager dan het peil van de molen (-1,452 m NAP – -0,22 m NAP). De berekende maximale bouwhoogte kan daarmee voor het plangebied worden verhoogd met dit hoogteverschil. Dit betekent dat de uitbouw een maximale bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld mag hebben van circa 4,79 meter ($3,56 \text{ m} + 1,232 \text{ m} = 4,792 \text{ m}$). Gezien de uitbouw lager is dan 4,79 m kan worden geconcludeerd dat de uitbouw niet voorziet in belemmeringen voor wat betreft het aspect molenbiotoop.

Conclusie

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

7.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De eigenaar van het perceel Oosteinde 7 te Oud-Alblas is bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan is om enkele platte daken te voorzien van zonnepanelen.