

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPpeperstr21aABS-VG01

Projectnummer:
929954

Planstatus

Datum:
03-03-2020

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	6
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie.....	17
4	Sectorale aspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	18
4.2	Watertoets	18
4.3	Geluid.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Kabels en leidingen.....	22
4.8	Ecologie.....	22
4.9	Bodem	22
4.10	Archeologie.....	23
4.11	Duurzaamheid	23
5	Juridische planbeschrijving.....	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Systematiek van de regels.....	24
5.3	Bestemmingen	24
5.4	Aanduidingen	25



6	Verantwoording beleidskader	26
6.1	Rijksbeleid	26
6.2	Provinciaal beleid	29
6.3	Regionaal beleid	33
6.4	Gemeentelijk beleid	35
6.5	Conclusie	36
7	Verantwoording sectorale aspecten	37
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	37
7.2	Watertoets	39
7.3	Geluid	44
7.4	Luchtkwaliteit	45
7.5	Bedrijven- en milieuhinder	47
7.6	Externe veiligheid	50
7.7	Kabels en leidingen	53
7.8	Ecologie	54
7.9	Bodem	57
7.10	Archeologie	59
7.11	Duurzaamheid	61

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Brand BBA Architecten	17065	17-9-2018
2	Stappenplan Molenwaards Kookboek	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer	Oud-Alblas, Peperstraat 21a	9-10-2018
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20181203-9- 19348	3-12-2018
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1390	14-1-2019
5	Notitie geluid bedrijfslawaaï	Voortman Ingenieurs	JVO-1277 171100	20-3-2018
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2018/678/r	23-1-2018
7	Verkennd bodem+ asbestonderzoek	Linge Milieu	17-2150	19-10-2017
8	Aanvullend bodemonderzoek incl. PFOA	Linge Milieu	19-2011	21-2-2019



1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Marslaan 153 betreft een woonperceel in de kern Nieuw-Lekkerland waar een geschakelde burgerwoning is gebouwd. Het perceel is gelegen onder een hoogspanningslijn. Uit internationaal wetenschappelijk onderzoek zijn aanwijzingen naar voren gekomen waaruit blijkt dat wonen onder hoogspanningsleidingen kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten. Tevens bestaat het gevaar dat ijzel naar beneden kan vallen, zorgen de leidingen voor geluidsoverlast en start de brandweer niet met blussen als de spanning niet van de leidingen wordt gehaald. De voormalige minister van Economische Zaken heeft destijds een regeling opgesteld voor woningen welke direct onder hoogspanningsleidingen zijn gelegen uit te kopen of te 'verplaatsen'. De initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van deze regeling en de woning Marslaan 153 te Nieuw-Lekkerland te slopen en op het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas een nieuwe woning te realiseren.

Het voorgenomen plan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het perceel Peperstraat 21a heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden is het juridisch-planologisch niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren.

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard voor het voorgenomen plan. Op 27 november 2018 heeft de gemeente in een schriftelijke reactie aangegeven medewerking te willen verlenen aan het onderhavige plan middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Peperstraat en in het noorden door het open slagenlandschap. Een onverhard pad en het naastgelegen autoschadeherstelbedrijf zorgen voor respectievelijk de oostelijke en westelijke begrenzing.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Middels het voorliggende plan wordt het mogelijk gemaakt om op het perceel Peperstraat 21 te Oud-Alblas een vrijstaande burgerwoning te realiseren. De nieuwe woning aan de Peperstraat zal op een passende wijze gerealiseerd worden en het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Hiervoor zijn de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen. De individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden tenslotte niet nadelig beïnvloed. Het onderhavige plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het perceel Peperstraat 21 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone aanlegvergunning overgangsgebied'.

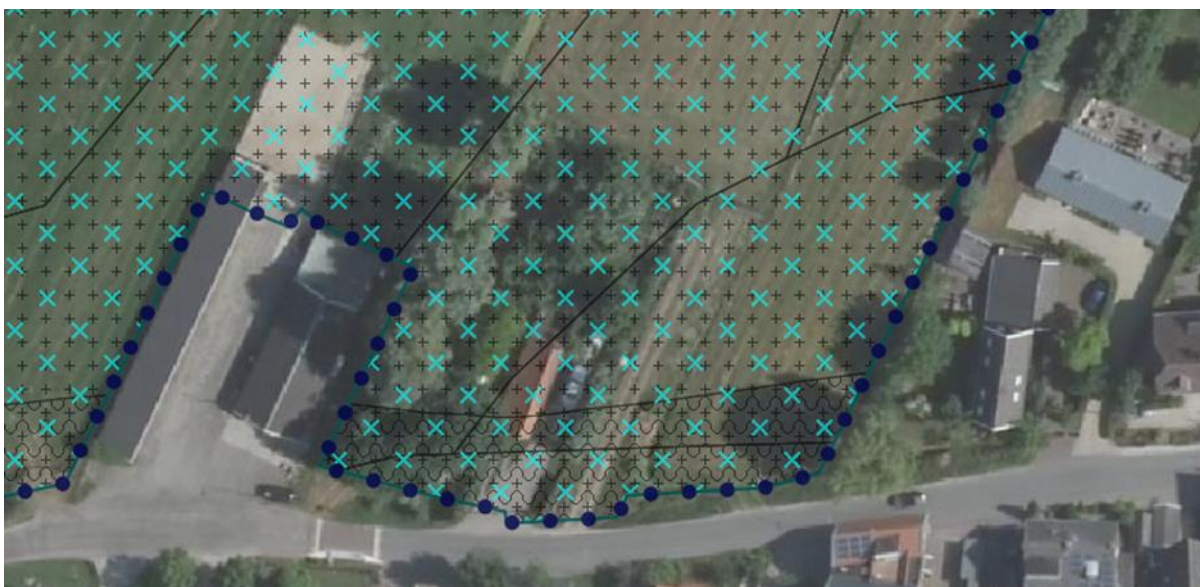


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

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

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7' zijn toegevoegd.
- De wijziging van de 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied' naar 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied'.



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

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het deelgebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas een burgerwoning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Oud-Alblas is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het noorden en midden van de Alblasserwaard. De kern Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoeren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Na de Tweede Wereld- oorlog 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 Peperstraatlocatie is gelegen ten noordwesten van de kern Oud-Alblas in de gemengde lintbebouwing langs de Alblas. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Alblas. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/ knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas is een schuur gerealiseerd, welke zich thans in een verouderde staat bevindt. De schuur is in het jaar 1950 gebouwd en heeft een oppervlak van circa 65 m². Daarnaast is het perceel voorzien van de nodige verharding.

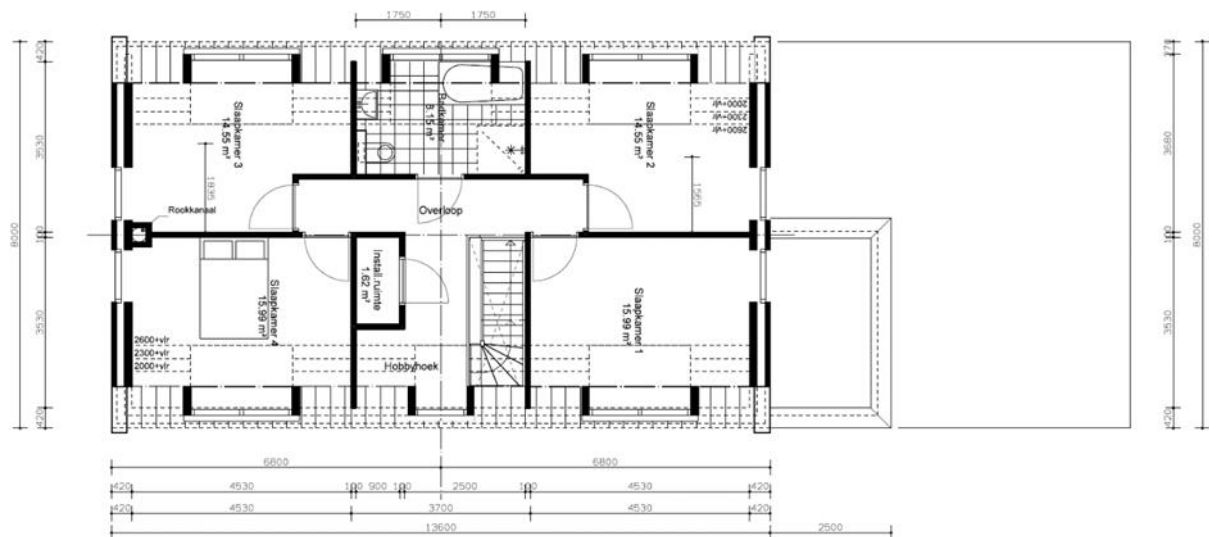


Afbeelding 5: Aanzicht perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Marslaan 153 betreft een woonperceel in de kern Nieuw-Lekkerland waar een geschakelde burgerwoning is gerealiseerd. Het perceel is gelegen onder een hoogspanningslijn. Uit internationaal wetenschappelijk onderzoek zijn aanwijzingen naar voren gekomen waaruit blijkt dat wonen onder hoogspanningsleidingen kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten. Tevens bestaat het gevaar dat ijzel naar beneden kan vallen, zorgen de leidingen voor geluidsoverlast en start de brandweer niet met blussen als de spanning niet van de leidingen wordt gehaald. De voormalige minister van Economische Zaken heeft destijds een regeling opgesteld voor woningen welke direct onder hoogspanningsleidingen zijn gelegen uit te kopen of te 'verplaatsen'. De initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van deze regeling en de woning Marslaan 153 te 'verplaatsen' naar het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas. Hierbij zal de huidige verouderde schuur gesloopt en herbouwd worden elders op het perceel, wordt de woning op een passende wijze in het lint gerealiseerd en wordt het perceel landschappelijk ingericht.



Afbeelding 6: Maatvoering begane grond nieuwe woning Peperstraat 21a



Afbeelding 7: Schets zuid- en oostgevel



Afbeelding 8: Schets noord- en westgevel

Voor wat betreft de maatvoering van de woning is aangesloten bij de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas wordt ontsloten middels een enkele perceelsontsluiting op de Peperstraat. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied in het 'buitengebied' wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

De parkeerbehoefte kan volledig worden opgelost op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm uit de CROW-publicatie 317.



Afbeelding 9: Toekomstige parkeersituatie

2.2.3 Landschappelijk inrichting/Molenwaards Kookboek

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is de initiatiefnemer voornemens het perceel Peperstraat 21a op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Door Brand BBA Architecten is op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente, 'het Molenwaards Kookboek', een landschappelijk inrichtingskader opgesteld voor de landschappelijke inrichting van het plangebied. Het landschappelijk inrichtingskader vormt de basis voor de landschappelijke inrichting van het plangebied en de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. De doorlopen stappen van het 'Molenwaards Kookboek' zijn toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.



Afbeelding 10: Impressie landschappelijke inrichting

Middels het landschappelijk inrichtingsplan wordt de woning op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast en het perceel op een verantwoorde manier ingericht. De bestaande schuur wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt haaks op de Peperstraat gerealiseerd, waardoor de nieuwe bebouwing de karakteristieken van het lint volgt. De gesloopte schuur zal worden herbouwd op de naastgelegen kavel ten westen van het plangebied en zal worden gerealiseerd in een landelijke en ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning. De woning is tevens georiënteerd naar de openbare weg en het open slagenlandschap. De woning zal in een landelijke stijl worden vormgegeven door deze te voorzien van een bakstenen gevel en voorzien van een gebakken pan of een rieten dak. Er wordt aangesloten qua materiaal, vorm en detaillering bij de overige woningen aan het bebouwingslint, waarbij de gebruikte kleuren in harmonie zullen zijn met het omliggende landschap. De bestaande in- en uitrit blijft behouden en zal worden gebruikt als erfonthsluiting van het perceel. De aanwezige streekeigen beplanting blijft gehandhaafd en het perceel wordt verder aangeplant met streekeigen beplanting in de vorm van bomen (zoals linde, es, kastanje, walnoot) en hagen (zoals linde, veldesdoorn of haagbeuk). Het bestaande landschappelijke doorzicht ten oosten van de nieuwe woning blijft

behouden. Doordat het plan niet voorziet in het dempen van watergangen, blijft tevens het oorspronkelijke slotenpatroon behouden. Door het parkeren slim in het tuinontwerp te integreren, wordt het parkeren vanaf de Peperstraat zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.



3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van één woning. Hiermee is vanuit jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

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

Het onderhavige plangebied langs de Peperstraat is gelegen in de lintbebouwing en daarmee gelegen in de bebouwde ruimte. Middels het onderhavige plan zal een woning gerealiseerd worden binnen de bebouwde kom, waardoor het plan voorziet in het beter benutten van de bebouwde ruimte. Door de woning te realiseren met een landelijke uitstraling zal de woning aansluiten bij de overige bebouwing langs de Peperstraat.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en daarmee aan de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap', 'linten' en 'stads- en dorpsrand'.

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 perceel Peperstraat 21a is gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Met het realiseren van een vrijstaande burgerwoning zullen het



aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

3.3 Regionaal beleid

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het onderhavige plan wordt het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht en wordt de nieuwe woning op een passende wijze vormgegeven. Om het perceel landschappelijk in te richten wordt er onder andere streekeigen beplanting aangebracht en wordt het huidige landschappelijk doorzicht naar het open slagenlandschap op het oostelijk deel van het perceel behouden. Het plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Middels het onderhavige plan worden per saldo geen wooneenheden toegevoegd. Op basis hiervan is regionale afstemming niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas heeft de bestemming 'Agrarisch met waarde'. Op deze agrarische bestemming is het realiseren van een burgerwoning juridisch-planologisch niet mogelijk.

3.5 Conclusie

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

4 Sectorale aspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake is van productiewerkzaamheden, geen sprake is van een toename van aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Peperstraat 21a’.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181203-9-19348). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 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

De geplande bouwwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszones van de watergangen. Voor de bouwwerkzaamheden is een watervergunning daarom niet noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan resulteert in een toename aan verharding van 170 m². Omdat het plan voorziet in een toename aan verharding zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Conform de stelregel van het waterschap is een compensatie noodzakelijk van 7,4 m³ ($170 \div 10.000 \times 436$). Uitgaande van een peil



van 0,2 meter zal een oppervlakte nodig zijn van 37,1 m². Indien gebruik wordt gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Hierdoor dient contact opgenomen te worden met de afdeling vergunningen van het waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Waterkering

De werkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de uitvoering van het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Bij het beoordelen van watervergunningsaanvragen voor bouwwerken op een waterkering en/of binnen de bijbehorende beschermingszone, is het belangrijk dat gebouwd gaat worden buiten het profiel van vrije ruimte. Ter bescherming van de waterkering wordt op basis van de Barro (2012) op de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' gelegd.

Wegbeheer

Binnen de bebouwde kom is de gemeente Molenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen, waaronder de Peperstraat ter hoogte van het plangebied. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een ontsluiting op de Peperstraat. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenlanden te worden aangevraagd.

4.3 Geluid

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Peperstraat 21a. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidhinder geen belemmeringen.



4.4 Luchtkwaliteit

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

- Een stikstofconcentratie van 22,7 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie van 18,8 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,5 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$.

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

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

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

Ter plaatse van het plangebied is sprake van lintbebouwing met woningen en bedrijvigheid. In de omgeving van de Peperstraat is geen sprake van functiescheiding: onder meer zijn gevestigd een autoschadeherstelbedrijf, hotel, restaurant en bedrijven-aan-huis. Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid bovendien expliciet toe. Gesteld kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied' en daardoor de richtafstanden één afstandstrap verlaagd mogen worden.

Hieruit blijkt dat, behoudens voor het bedrijf aan de Peperstraat 23a vanwege geluid, wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Om te kunnen toetsen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoner(s) van de nieuwe woning en het bedrijf aan de Peperstraat 23a niet belemmerd wordt middels het plan, is door Voortman Ingenieurs een notitie geluid opgesteld teneinde de geluiduitstraling van het autoschadeherstelbedrijf op de nieuwe woning en direct omliggende woningen in kaart te brengen. De notitie geluid is toegevoegd in de bijlage van dit verzoek. De conclusie van de notitie luidt:

'Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- *In de representatieve bedrijfssituatie de hoogst berekende etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,TL}$) maximaal 48 dB(A) bedraagt ter plaatse van beoordelingspunt 01 (nieuwe woning);*
- *In de representatieve bedrijfssituatie de hoogst berekende etmaalwaarde van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten hoogste 69 dB(A) bedraagt ter plaatse van beoordelingspunt 03 (woning Peperstraat 23);*

- *Voor alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden zoals weergegeven in het toetsingskader;*
- *Indirecte hinder door verkeersbewegingen van en naar de inrichting worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld en zijn akoestisch niet relevant.*

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen realisatie van een nieuwe woning aan de Peperstraat ten oosten van het autoschadeherstelbedrijf vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar is.'

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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



4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Ecologie

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning. 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 bouwwerkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

‘In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen schuur heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Peperstraat 21a te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland.’

Conclusie

Indien de gestelde (voorzorgs)maatregelen worden getroffen ondervindt het onderhavige plan voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik op het perceel Peperstraat 21a is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren voor de verontreiniging met PAK aan het eind van de oprit. Als het sterk verontreinigde volume grond groter is dan 25 m³, dan is er sprake van een Geval van Ernstige verontreiniging. Nader onderzoek zou afgestemd kunnen worden op de herinrichting van het terrein en het benodigde grondverzet daarvoor.’



Naar aanleiding van bovenstaande conclusie is door Linge Milieu een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Conclusie

De plaatselijke sterke verontreiniging heeft consequenties voor het graafwerk in deze grond. Omdat er geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging is een BUS-melding niet van toepassing. Om het graafwerk veilig en verantwoord te laten verlopen wordt aanbevolen een plan van aanpak op te stellen. Daarin onder andere:

- *doelstelling van de sanering met terugsaneerwaarde of op te leveren situatie,*
- *naam en BRL 7000-certificaat-nr van de uitvoerend aannemer en MilieuKundig Begeleider,*
- *een omschrijving van het werk,*
- *bestemming van de verontreinigde grond,*
- *planning.’*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Voor het onderhavige plan wordt het opstellen van een plan van aanpak geadviseerd voor de graafwerkzaamheden.

4.10 Archeologie

De woning op de Peperstraat 21a zal worden gerealiseerd op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. De nieuwe woning zal niet groter zijn dan 250 m², waardoor de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet voor het onderhavige plan niet van toepassing is.

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. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden worden op beide deelgebieden de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen uit het moederplan.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie en zal onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing wordt de woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos gerealiseerd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a' 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, Peperstraat 21a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf – Nutsvoorziening

De bedrijfsbestemming wordt op het bestaande transformatorhuisje gelegd.

Wonen

Het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas krijgt een nieuwe woonbestemming. De relevante regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' worden overgenomen in het onderhavige plan

Waarde – Archeologie 1, 4, 5 en 7

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse van de deelgebieden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1, 4, 5 en 7' opgenomen.



Waterstaat – Waterkering

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – stiltegebied’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 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.

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmings- plannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: ‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013:2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).



Geconcludeerd kan worden dat vanuit jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk is.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

Het onderhavige plangebied langs de Peperstraat is gelegen in de lintbebouwing en daarmee gelegen in de bebouwde ruimte. Middels het onderhavige plan zal een woning gerealiseerd worden binnen de bebouwde kom, waardoor het plan voorziet in het beter benutten van de bebouwde ruimte. Door de woning te realiseren met een landelijke uitstraling zal de woning aansluiten bij de overige bebouwing langs de Peperstraat.

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 betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het lint langs de Peperstraat. Het perceel zal op een passende wijze landschappelijk ingericht en de woning wordt op een verantwoorde stedenbouwkundig ingepast (zie paragraaf 2.2.3). Hiermee is sprake van een opwaardering van het perceel en is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt met de sloop van de verouderde schuur op het perceel verdere veroudering, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden ‘veenweidelandschap’ en ‘linten’. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbassissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het 'stads- en dorpsrand'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Voor ontwikkelingen in het 'stads- en dorpsrand' heeft Zuid-Holland de volgende richtpunt opgenomen:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en daarmee aan de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap', 'linten' en 'stads- en dorpsrand'.

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.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

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

Stiltegebied

Het perceel Peperstraat 21a is gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Met het realiseren van een vrijstaande burgerwoning zullen het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het onderhavige plan wordt het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht en wordt de nieuwe woning op een passende wijze vormgegeven. Om het perceel landschappelijk in te richten wordt er onder andere streekeigen beplanting aangebracht en wordt het huidige landschappelijk doorzicht naar het open slagenlandschap op het oostelijk deel van het perceel behouden. Het plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die



gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

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

Middels het onderhavige plan worden per saldo geen wooneenheden toegevoegd. Op basis hiervan is regionale afstemming niet aan de orde.



6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het cultuurhistorisch lint langs de Peperstraat. De nieuwe woning in het lint zal op een passende manier vormgegeven worden en wordt het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het perceel Peperstraat 21 valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft hierin de bestemming:

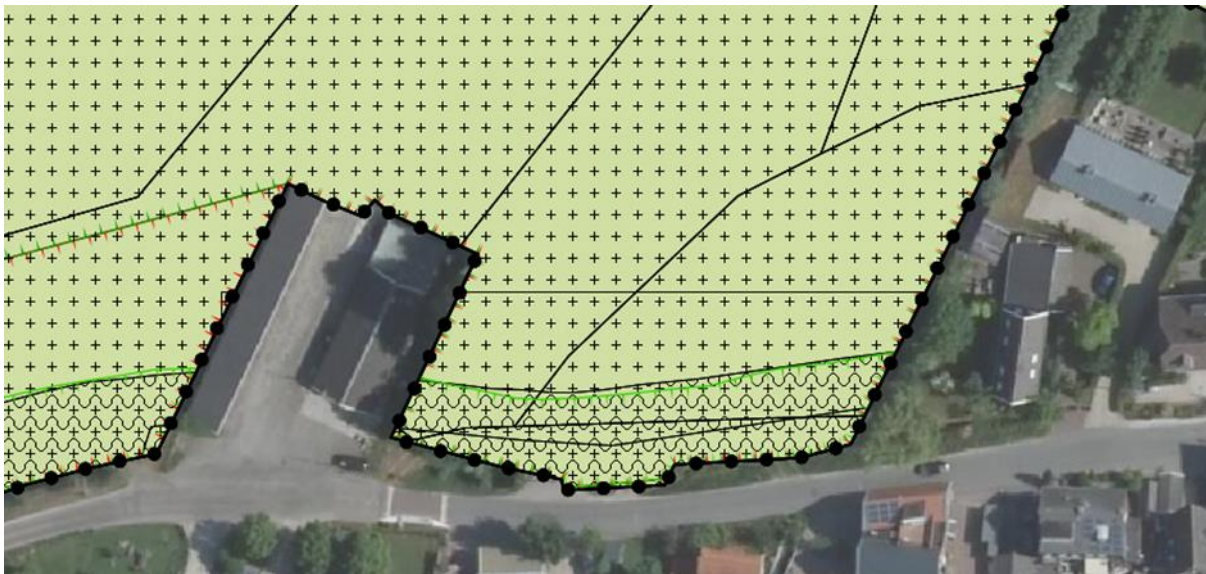
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone aanlegvergunning overgangsgebied'.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas heeft de bestemming 'Agrarisch met waarde'. Op deze agrarische bestemming is het realiseren van een burgerwoning juridisch-planologisch niet mogelijk.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inrichtingskader opgesteld;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom';
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

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

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

Kenmerken van het plan

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

Ligging van het plangebied

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een woning te realiseren aan de Peperstraat. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen / bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

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

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake is van productiewerkzaamheden, geen sprake is van een toename van aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Peperstraat 21a’. De initiatiefnemer dient het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningsaanvraag toe te voegen.



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 riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

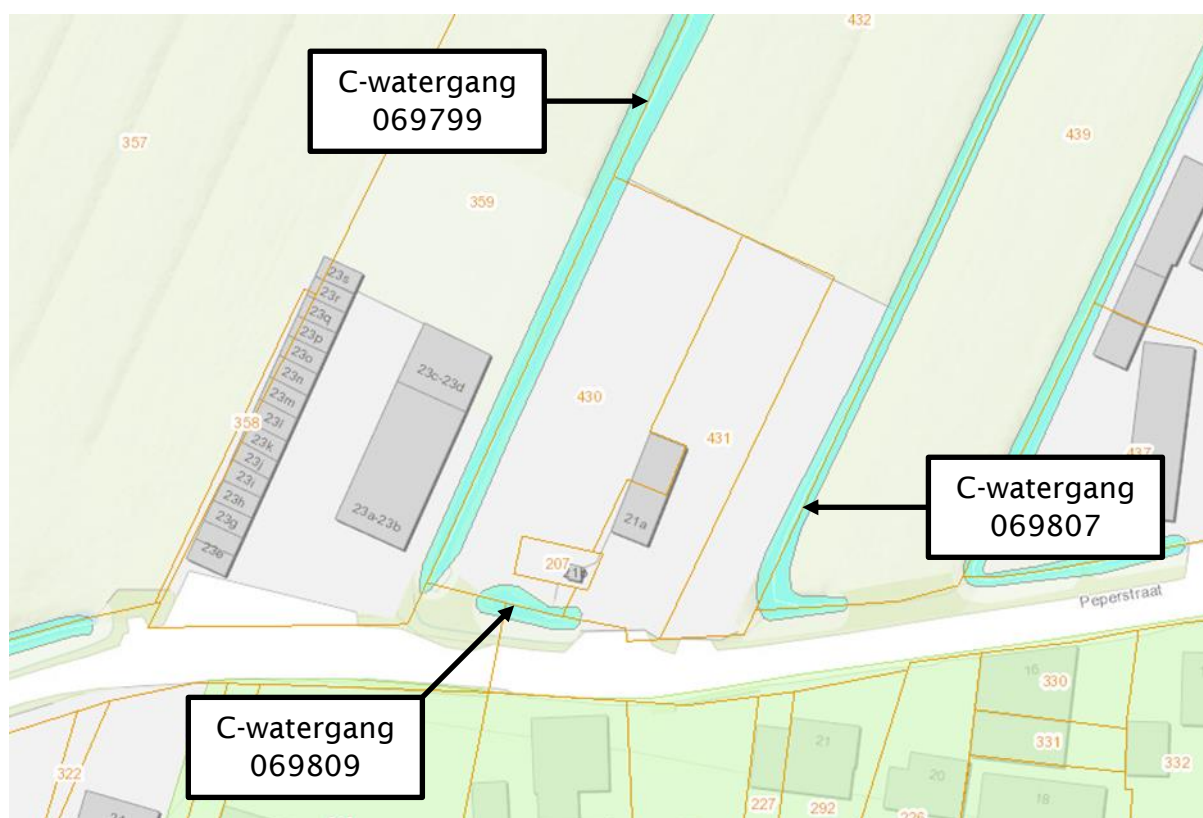
- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

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

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

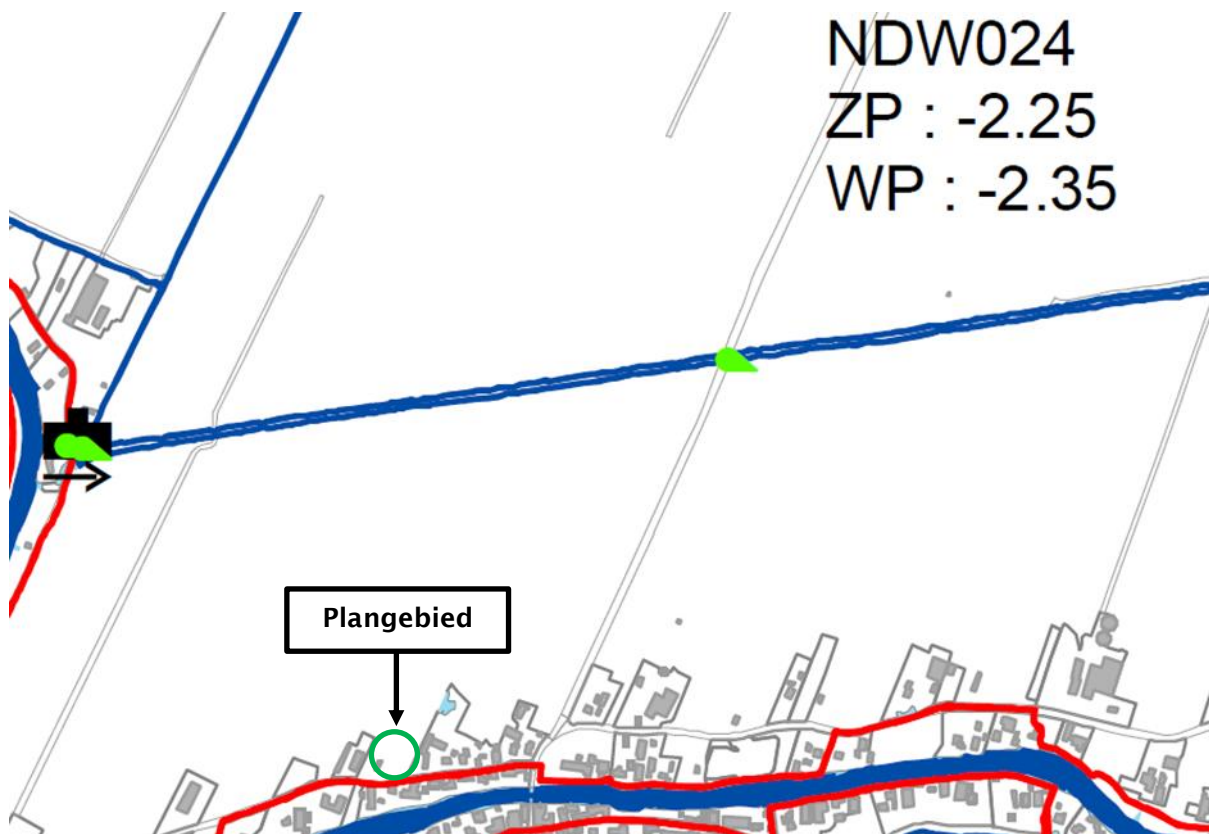
In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Het gaat hier om de C-watergangen 069799, 069807 en 069809. De geplande bouwwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszones van de watergangen. Voor de bouwwerkzaamheden is een watervergunning daarom niet noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181203-9-19348). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 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 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Schuur Peperstraat 21a	65 m ²
Verharding Peperstaat 21a	160 m ²
Totaal bestaande situatie	225 m²
Nieuwe situatie	
Burgerwoning Peperstraat 21a	112 m ²
Verharding (20% van kavel – woning)	283 m ²
Totaal nieuwe situatie	395 m²
Verschil	170 m² toename

Het onderhavige plan resulteert in een toename aan verharding van 170 m². Omdat het plan voorziet in een toename aan verharding zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Conform de stelregel van het waterschap is een compensatie noodzakelijk van 7,4 m³ ($170 \div 10.000 \times 436$). Uitgaande van een peil van 0,2 meter zal een oppervlakte nodig zijn van 37,1 m². Indien gebruik wordt gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Hierdoor dient contact opgenomen te worden met de afdeling vergunningen van het waterschap Rivierenland.

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning zal worden aangesloten op het gescheiden

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

Waterkering

Het perceel Peperstraat 21a is deels gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.



Afbeelding 14: Uitsnede legger waterkeringen

De werkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de uitvoering van het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Bij het beoordelen van watervergunningsaanvragen voor bouwwerken op een waterkering en/of binnen de bijbehorende beschermingszone, is het belangrijk dat gebouwd gaat worden buiten het profiel van vrije ruimte. Ter bescherming van de waterkering wordt op basis van de Barro (2012) op de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' gelegd.

Wegbeheer

Binnen de bebouwde kom is de gemeente Molenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen, waaronder de Peperstraat ter hoogte van het plangebied. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een ontsluiting op de Peperstraat. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenlanden te worden aangevraagd.

7.3 Geluid

Beleidskader

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

Het perceel Peperstraat 21a te Oud-Alblas ligt binnen de invloedssfeer van de Peperstraat (60 km/h). Het perceel is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein. Geluidhinder van deze geluidsbronnen kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Peperstraat 21a. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Peperstraat ten hoogste 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*
- Alle gevels van de woning geluidluw zijn waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidhinder geen belemmeringen.



7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 22,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,8 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,5 µg PM2,5/m³.

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

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

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



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

Conclusie

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



7.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Karakter van het gebied

De richtafstanden in het VNG-Handboek *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

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

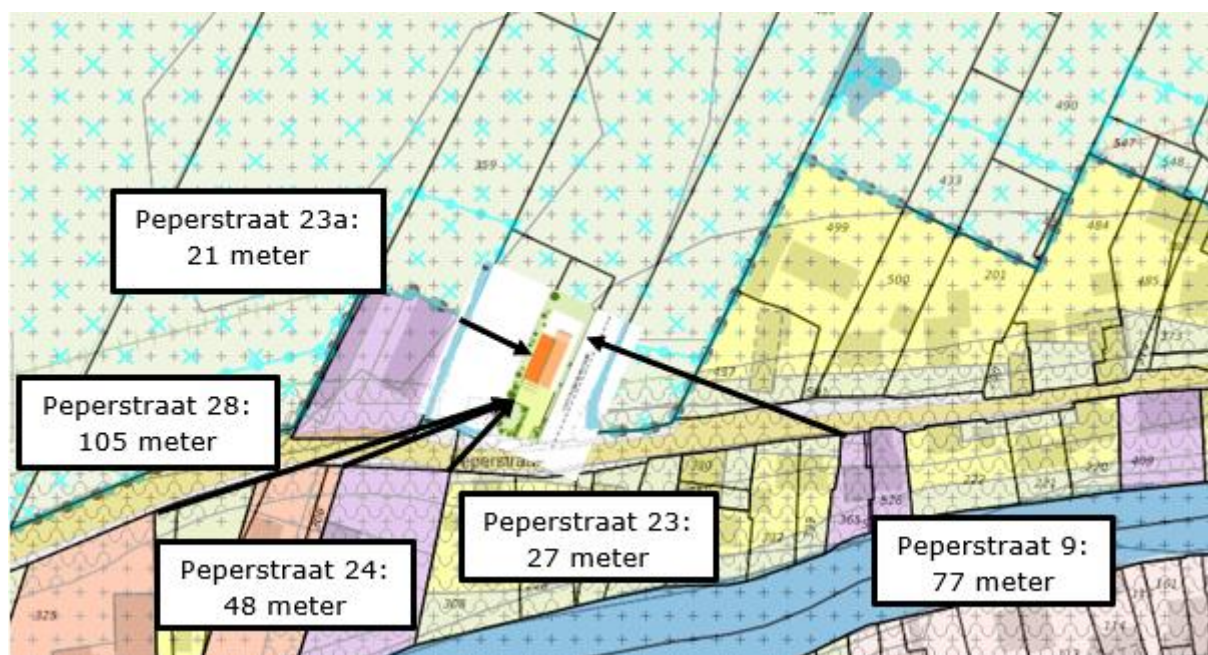


van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Ter plaatse van het plangebied is sprake van lintbebouwing met woningen en bedrijvigheid. In de omgeving van de Peperstraat is geen sprake van functiescheiding: onder meer zijn gevestigd een autoschadeherstelbedrijf, hotel, restaurant, agrarische bedrijven en bedrijven-aan-huis. Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid bovendien expliciet toe. Gesteld kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied' en daardoor de richtafstanden één afstandstrap verlaagd mogen worden.

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

Tabel 3: Omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Peperstraat 9	Maximaal milieucat. 2	10 meter	77 meter
Peperstraat 23	Maximaal milieucat. 2	10 meter	27 meter
Peperstraat 23a	Autoschadeherstelbedrijf /SBI-code 5020.4	50 meter	21 meter
Peperstraat 24	Hotel	0 meter	48 meter
Peperstraat 28	Restaurant	0 meter	105 meter



Afbeelding 15: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. nieuwe burgerwoning

Uit bovenstaande blijkt dat, behoudens voor het bedrijf aan de Peperstraat 23a vanwege geluid, wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Om te kunnen toetsen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoner(s) van de nieuwe woning en het bedrijf aan de Peperstraat 23a niet belemmerd wordt middels het plan, is door Voortman Ingenieurs een notitie geluid opgesteld teneinde de geluiduitstraling van het autoschadeherstelbedrijf op de nieuwe woning en direct omliggende woningen in kaart te brengen. De notitie geluid is toegevoegd in de

bijlage van dit verzoek. De conclusie van de notitie luidt:

‘Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- In de representatieve bedrijfssituatie de hoogst berekende etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,TL}$) maximaal 48 dB(A) bedraagt ter plaatse van beoordelingspunt 01 (nieuwe woning);*
- In de representatieve bedrijfssituatie de hoogst berekende etmaalwaarde van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten hoogste 69 dB(A) bedraagt ter plaatse van beoordelingspunt 03 (woning Peperstraat 23);*
- Voor alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden zoals weergegeven in het toetsingskader;*
- Indirecte hinder door verkeersbewegingen van en naar de inrichting worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld en zijn akoestisch niet relevant.*

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen realisatie van een nieuwe woning aan de Peperstraat ten oosten van het autoschadeherstelbedrijf vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar is.’

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

Conclusie

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



7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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 inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico- aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.



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



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

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

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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



7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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



7.8 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 de nieuwbouw van een vrijstaande woning. 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 bouwwerkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen schuur heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Peperstraat 21a te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er kan een takkenril worden gerealiseerd als kwalitatief hoogwaardige overwinteringslocatie voor (beschermde) amfibieën en reptielen.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de*



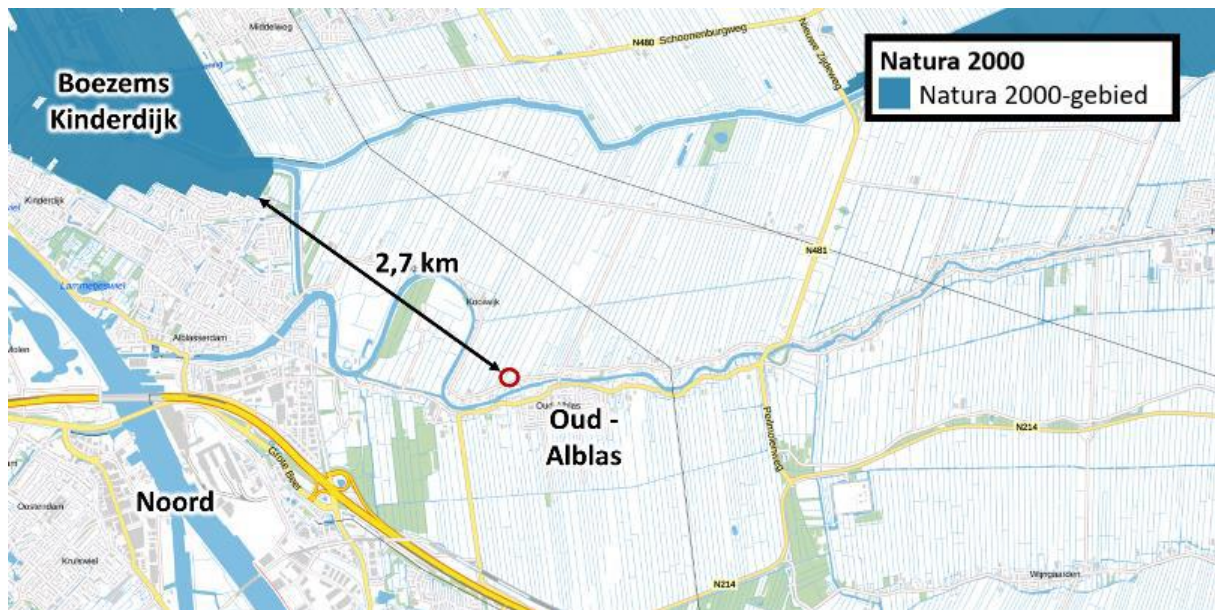
periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

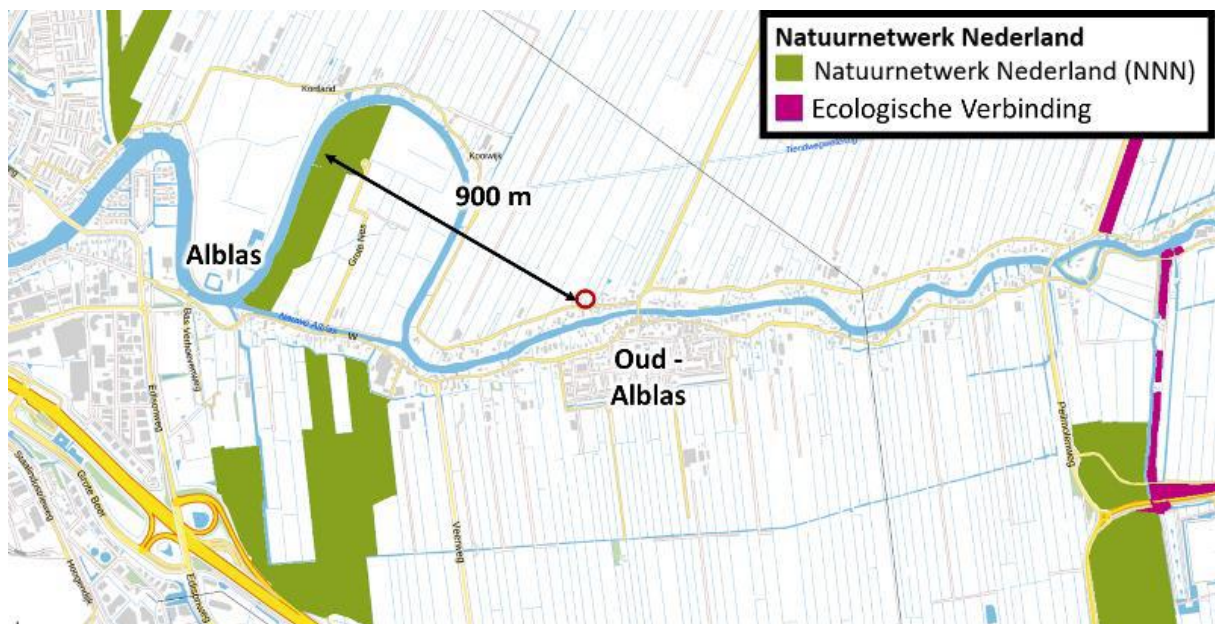
Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,7 km ligt het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk. De planlocatie ligt op een afstand van circa 900 m ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast ligt het op een afstand van ongeveer 500 meter van een belangrijk weidevogelgebied en 1,8 km van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één extra woning, wat leidt tot een zeer beperkte verkeerstoename. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in geval van eventueel nieuwbouw mogelijk sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'





Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 18: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Indien de gestelde (voorzorgs)maatregelen worden getroffen ondervindt het onderhavige plan voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

7.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik op het perceel Peperstraat 21a is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘De bodem van de locatie bestaat uit donkere, humeuze klei, overgaand in siltige en lichtgrijze klei op 0,5 à 1,0 m-mv. In de boringen rond de schuur en de oprit is de bovengrond puinhoudend. Het puin bestaat uit steenachtig, onverdacht materiaal met wat kooltjes, het gehalte is gekwalificeerd als licht tot matig. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn nergens waargenomen. Ter verificatie is een mengmonster van de relatief meest puinhoudende grond geanalyseerd op asbest.

Grond

De puinhoudende bovengrond van het terrein rond de schuur is met één uitzondering licht verontreinigd met metalen, olie en PAK. De uitzondering is PAK in het matig puinhoudende mengmonster van drie boringen aan het einde van de oprit. PAK is daarin boven de tussenwaarde verhoogd. De drie grondmonsters zijn separaat geanalyseerd op PAK.

In de kleiige en puinvrije ondergrond rond de schuur zijn lood, zink en PAK licht verhoogd.

PAK, verontreiniging bovengrond

In twee van de drie boringen van het matig verontreinigde mengmonster is PAK boven de interventiewaarde verhoogd. Dit zijn de boringen 7 en 11, beiden aan het eind van de oprit. Het PAK is waarschijnlijk toe te schrijven aan fijn koolgruis. Op basis van de twee interventiewaarde-overschrijdingen is het niet mogelijk een uitspraak te doen over de omvang van de verontreiniging. Daarvoor zijn enkele aanvullende boringen nodig.

Grondwater

De peilbuis staat aan de voorzijde van de schuur. Barium en naftaleen zijn licht verhoogd in het grondwater. Beide stoffen zijn naar alle waarschijnlijkheid niet specifiek voor terrein aan de Peperstraat 21A zelf.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond of op het maaiveld rond de schuur aangetroffen. Ook analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan



20 mm aangetoond in een mengmonster van de puinhoudende bovengrond.
Conclusie van het onderzoek is dat de bodem van het terrein niet verontreinigd is met asbest.

Conclusie

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren voor de verontreiniging met PAK aan het eind van de oprit. Als het sterk verontreinigde volume grond groter is dan 25 m³, dan is er sprake van een Geval van Ernstige verontreiniging. Nader onderzoek zou afgestemd kunnen worden op de herinrichting van het terrein en het benodigde grondverzet daarvoor.'

Naar aanleiding van bovenstaande conclusie is door Linge Milieu een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Grond

In geen van de aanvullende boringen blijkt PAK boven de tussenwaarde verhoogd te zijn. Het hoogst gemeten gehalte is 7,7 mg/kg ds. Conclusie van het onderzoek is dat lokaal de interventiewaarde overschreden kan worden in de grond aan de Peperstraat, maar dat het gemiddelde PAK-gehalte in de bovengrond onder de interventiewaarde zal liggen.

Er is geen sprake van een ernstig geval van verontreiniging. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³, al dan niet aangesloten.

PFOA

PFOA is met 3.1 µg/kg is boven het criterium voor hergebruik in zone A (buiten de pluim, 2.5 µg/kg ds) verhoogd. Voor toepassing van grond in de pluim, zone B, is dat maximaal 10 µg/kg ds.

Conclusie

De plaatselijke sterke verontreiniging heeft consequenties voor het graafwerk in deze grond. Omdat er geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging is een BUS-melding niet van toepassing. Om het graafwerk veilig en verantwoord te laten verlopen wordt aanbevolen een plan van aanpak op te stellen. Daarin onder andere:

- doelstelling van de sanering met terugsaneerwaarde of op te leveren situatie,
- naam en BRL 7000-certificaat-nr van de uitvoerend aannemer en MilieuKundig Begeleider,
- een omschrijving van het werk,
- bestemming van de verontreinigde grond,
- planning.

Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van onderhavig onderzoek en het grondverzet voor de nieuwbouw is Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid, namens Gemeente Molenlanden.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Voor het onderhavige plan wordt het opstellen van een plan van aanpak geadviseerd voor de graafwerkzaamheden.



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 van de gemeente is te zien dat het plangebied deels is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen (groen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Afbeelding 19: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De woning op de Peperstraat 21a zal worden gerealiseerd op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (geel en bruin). De nieuwe woning zal niet groter zijn dan 250 m², waardoor de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet voor het onderhavige plan niet van toepassing is.

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. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden worden op beide deelgebieden de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen uit het moederplan.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie en zal onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing wordt de woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos gerealiseerd.