



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Peperstraat 28-29’



Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Peperstraat 28-29’

Identificatie

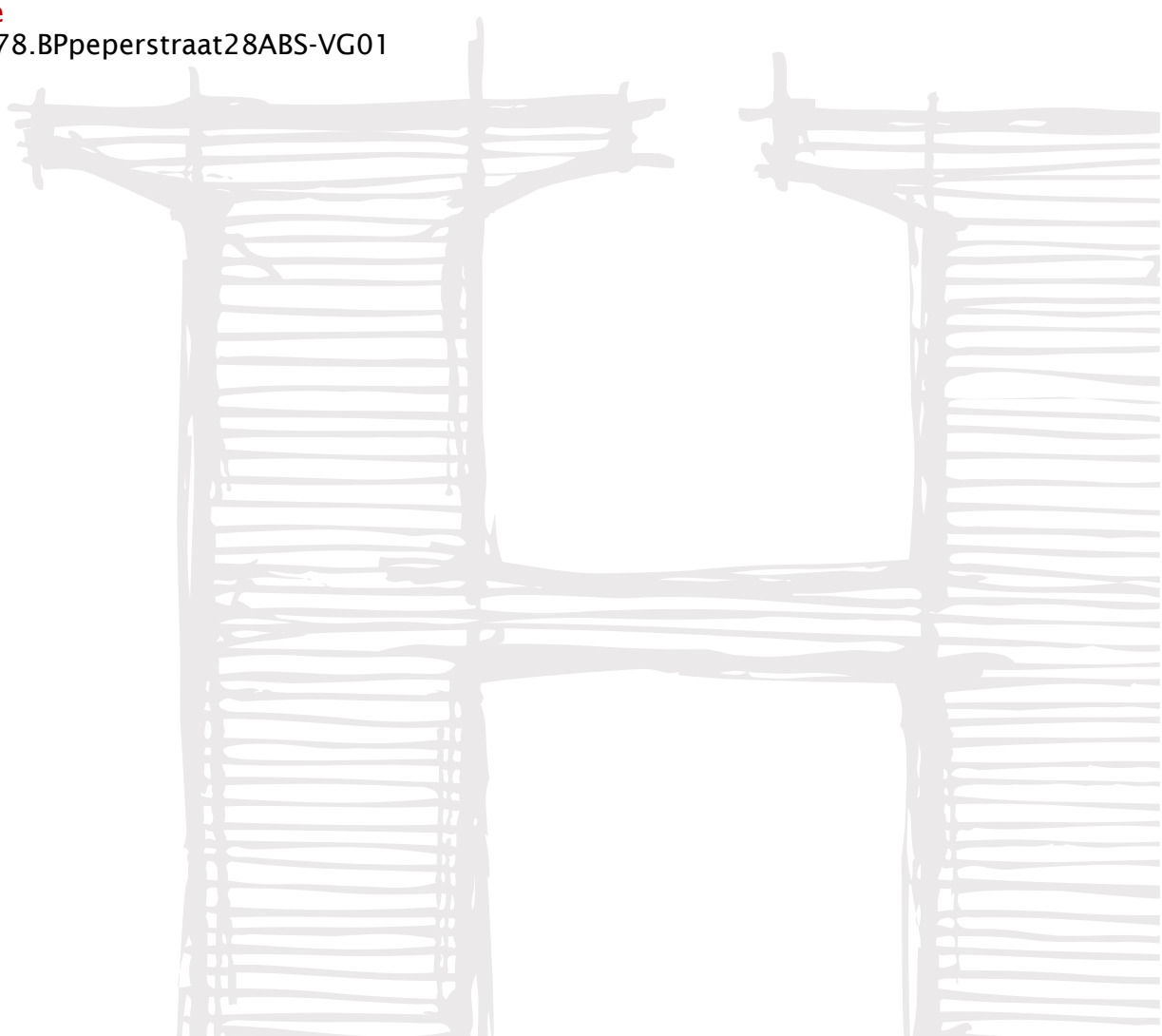
NL.IMRO.1978.BPpeperstraat28ABS-VG01

Datum

25-01-2022

Planstatus

Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	7
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
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	18
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.5 Conclusie	27
4 Sectorale aspecten	28
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	28
4.2 Watertoets	30
4.3 Geluid	35
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	39
4.6 Externe veiligheid	41
4.7 Kabels en leidingen	43
4.8 Ecologie	44
4.9 Stikstofdepositie	45
4.10 Bodem	47
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	49
5 Juridische planbeschrijving	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Systematiek van de regels	51
5.3 Bestemmingen	51
5.4 Aanduidingen	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin en landschapsarchitecten	LTL21527	26-05-2021
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20210518-9-26498	18-05-2021
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1704	06-07-2021
4	Verkennd bodemonderzoek	Adcim b.v.	20210120-D-VO-1.0	15-11-2021
5	Ambtshalve wijziging	Gemeente Molenlanden	-	03-12-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Aan de Peperstraat 28 te Oud-Alblas is een karakteristieke boerderij uit ca. 1830 gelegen langs De Alblas. In het voorhuis aan het water De Alblas zijn thans twee burgerwoningen aanwezig. In het achterhuis aan de weg bevond zich het restaurant de 'Kat in de wilg' en aan de westzijde daarvan is de bedrijfswoning (van het restaurant) gelegen. In de horecabranche is de coronacrisis (vanaf 2020) ingeslagen als een bom, zo ook bij het restaurant Kat in de wilg. Het restaurant is daarom genoodzaakt de deuren te sluiten en een oplossing te vinden voor de (financiële) situatie en de leegstand van het pand. Een oplossing is gevonden in het wijzigen van het restaurant naar twee burgerwoningen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' Graafstroom (vastgesteld op 13 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom) en de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' hierop (vastgesteld op 15 september 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard). Het perceel is voorzien van een horecabestemming. Binnen deze bestemming zijn burgerwoningen niet toegestaan.

Er is ter plaatse tevens sprake van enkele omissies in het vigerende bestemmingsplan. Zo is de horecabestemming tevens over het perceel Peperstraat 29 (voorhuis aan het water) gelegen. Dit terwijl er in de praktijk (in ieder geval sinds 2007) reeds sprake is van een burgerwoning op dit nummer. Hiernaast is er op het achterhuis de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gelegen, waar in de praktijk het restaurant altijd gevestigd is geweest. De bedrijfswoning is ten westen van de boerderij gelegen, hetgeen dus onjuist is bestemd.

Daarom is een gezamenlijk plan ontstaan om een toekomstbestendige situatie te creëren voor het te beëindigen restaurant welke wordt omgezet naar twee burgerwoningen en hierbij tevens de aanwezige omissies in het vigerende bestemmingsplan op te lossen. De bestemming 'horeca' wordt gewijzigd in bestemming 'wonen'.

Op 28 oktober 2020 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden. Op 2 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het cultuurhistorische lint langs de Peperstraat en De Alblas, aan de noordwest zijde van de dorpskern van Oud-Alblas. Het plangebied betreft de kadastrale percelen ABS02 - D - 232, 324 & 325.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

Het onderhavige plan voorziet in het faciliteren van een restaurant welke de deuren heeft gesloten (faillissement). Het restaurant wordt gewijzigd in burgerwoningen. Hiermee wordt leegstand en daarmee verpaupering van de boerderij voorkomen en een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd middels het wegnemen van de horecabestemming en het voorkomen dat er in de toekomst een nieuw horecabedrijf vestigt op deze locatie. De huidige panden en/of bouw mogelijkheden ter plaatse worden niet uitgebreid.

Hiernaast worden twee omissies in het vigerende bestemmingsplan weggenomen. Zo wordt een burgerwoning in het voorhuis van de boerderij daadwerkelijk bestemd als burgerwoning en wordt de bedrijfswoning daadwerkelijk bestemd als woning. Het onderhavige plan is met dit alles een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

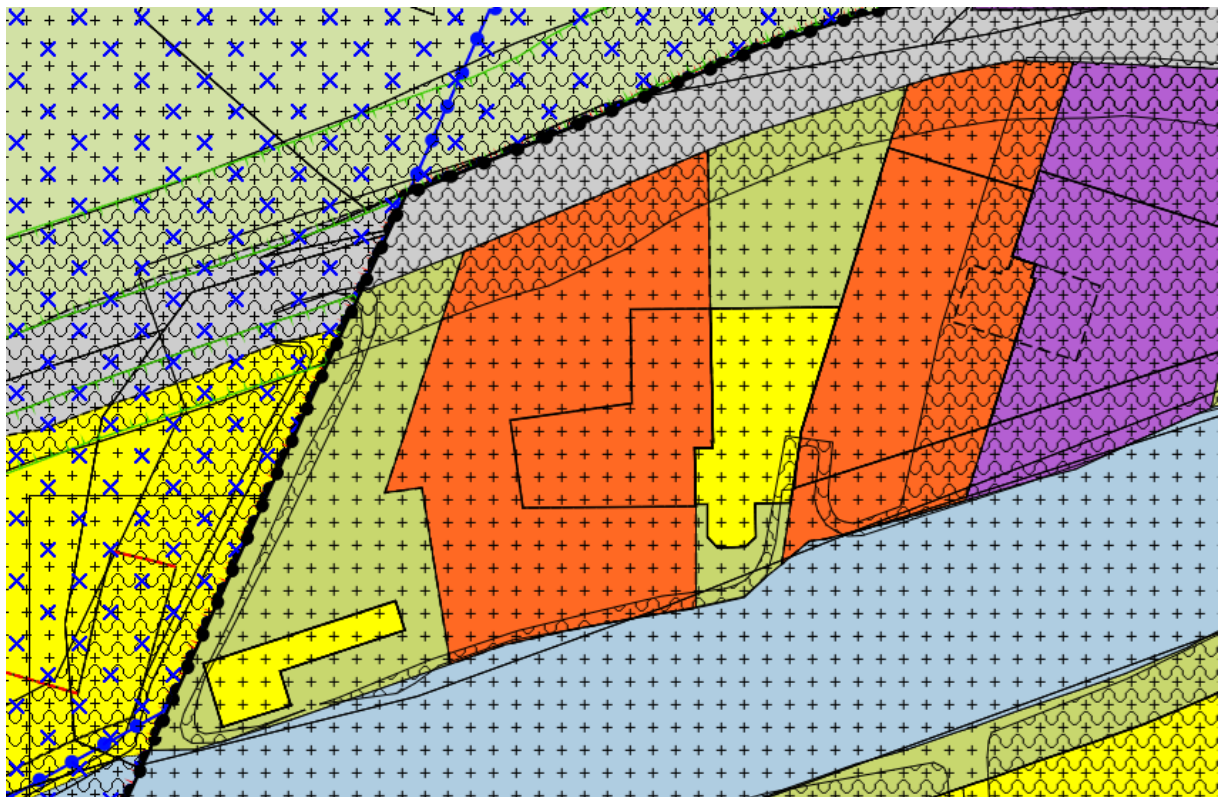
- Horeca;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca – 1;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 3 m;



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit het toekennen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op het restaurant. Hetgeen een omissie betreft en dus niet in overeenstemming is met de praktijk.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de horecabestemming gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee wordt het mogelijk het restaurant te wijzigen in burgerwoningen, wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en wordt een reeds bestaande burgerwoning welke onjuist is bestemd (horeca) nu correct bestemd als burgerwoning.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan in de fase voor de bestemmingsplanprocedure reeds besproken met de direct omwonenden (nr. 27 & nr. 29). Deze burens hebben het plan positief ontvangen, mede gezien het feit dat de horecabestemming en daarmee drukte en geluid van verkeer en gasten aanzienlijk afneemt.

Voor de burens van nr. 29 is aan het licht gekomen dat de burgerwoning nr. 29 in het huidige bestemmingsplan onjuist is bestemd met een horecabestemming. Daarom is besloten om gezamenlijk op te trekken in de bestemmingsplanprocedure en deze omissie gelijktijdig weg te nemen.

Vooroverleg

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.2.1 van het Bro dient er voor bouwplannen een exploitatieplan te worden opgesteld. Gezien het onderhavige plan het verbouwen van een bestaand gebouw betreft naar slechts twee woningen (lid d) is er met het onderhavige plan geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen op basis van dit artikel. Enkel wanneer er minimaal 10 woningen (onder lid d) worden gerealiseerd in een bestaand gebouw is er sprake van een bouwplan waarbij een exploitatieplan noodzakelijk is.

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van het restaurant naar burgerwoningen kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten (onderzoeken);
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

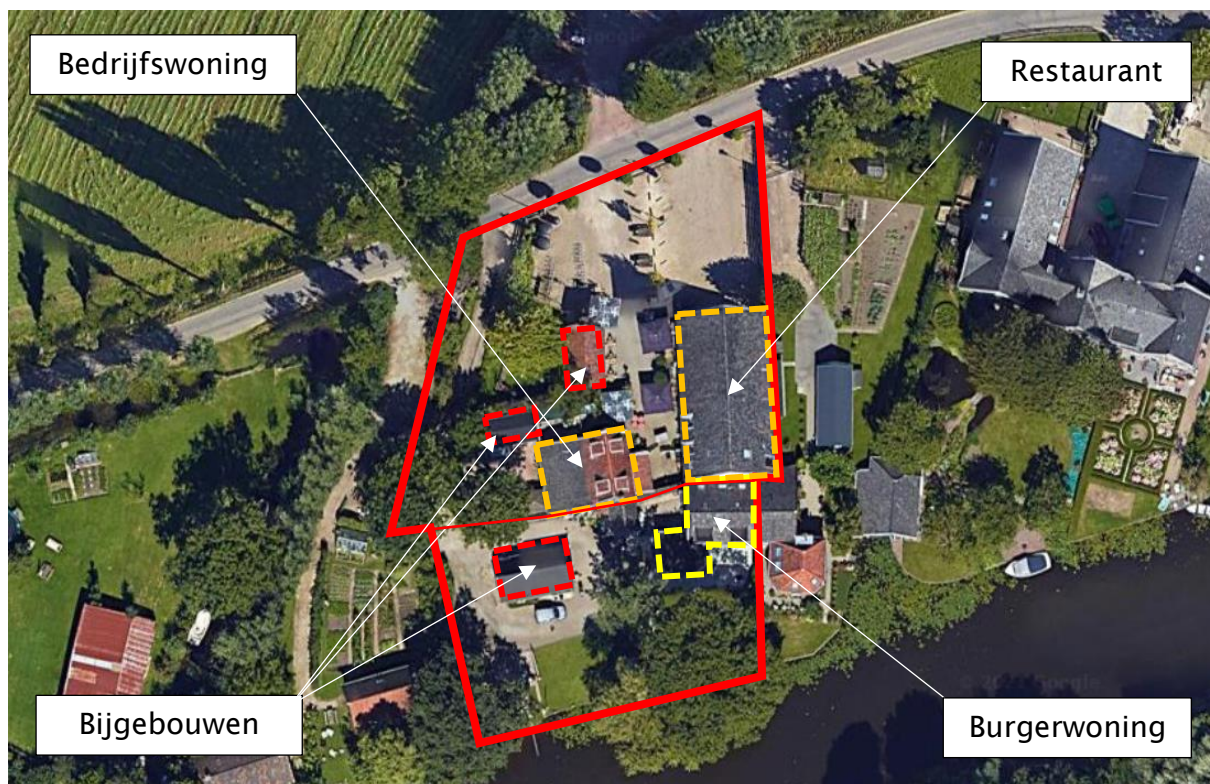
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Oud-Alblas

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

De 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

Het perceel Peperstraat 28 te Oud-Alblas betreft een horecalocatie. In het achterhuis van de boerderij (aan de weg) was tot voor kort een restaurant gevestigd met aan de westzijde de bedrijfswoning. In het voorhuis van de boerderij (aan het water) zijn twee burgerwoningen gelegen, waarvan er één deel uit maakt van het onderhavige plan (onjuist bestemd).



Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het onderhavige plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van de horecalocatie naar een woonbestemming, waarbij:

- Het voormalige restaurant wordt gewijzigd t.b.v. 2 burgerwoningen;
- De voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning;
- De burgerwoning nr. 29 daadwerkelijk zo wordt bestemd.

Qua regels wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. Er vinden geen sloop- en/of nieuwbouwwerkzaamheden plaats, enkel inpandige wijzigingen in het voormalige restaurant en wellicht aanpassingen op het voorerf ten behoeve van de erfindeling en groen.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

In de bestaande situatie zijn er drie ontsluitingen aanwezig, welke in de nieuwe situatie ongewijzigd blijven. Een aparte ontsluiting voor zowel de burgerwoning, de bedrijfswoning (t.z.t. burgerwoning) en het restaurant (t.z.t. twee burgerwoningen). Zie afbeelding 4-55.



Afbeelding 4: Beoogde situatie



Drie ontsluitingen blijven ongewijzigd

Afbeelding 5: Uitsnede luchtfoto ontsluiting

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte gaat de nota uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en voor deze locatie van de stedelijke zone 'buitengebied'. Voor wat betreft de woning (huidige bedrijfswoning) 'Koop vrijstaand' wordt hiermee uitgegaan van een parkeernorm van 2,4

parkeerplaatsen. Voor wat betreft de nieuwe woningen in het restaurant wordt uitgegaan van 'koop, tussen/hoek' met een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Bij de vrijstaande woning is meer dan voldoende ruimte om op het eigen erf minimaal 3 auto's te parkeren. Bij de nieuwe woningen in het restaurant is tevens meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 4 auto's. Zie afbeelding 4.

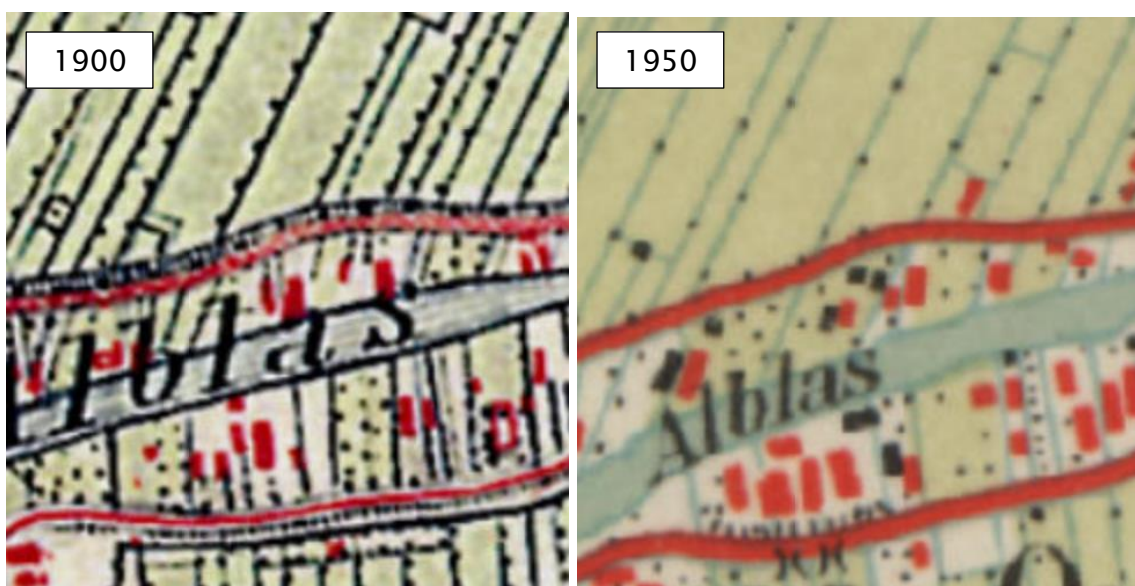
Bijkomend wordt er een restaurant verwijderd ter plaatse. Een restaurant heeft conform de nota een parkeernorm van 15,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in de '(Rest) bebouwde kom'. Gezien het pand waar het restaurant in gevestigd was 390 m² betreft, daarmee een parkeernorm van 58,5 parkeerplaatsen, kan worden gesteld dat er sprake is van een aanzienlijke verbetering van de parkeer en verkeerssituatie ter plaatse door deze functie weg te nemen en te wijzigen t.b.v. burgerwoningen.

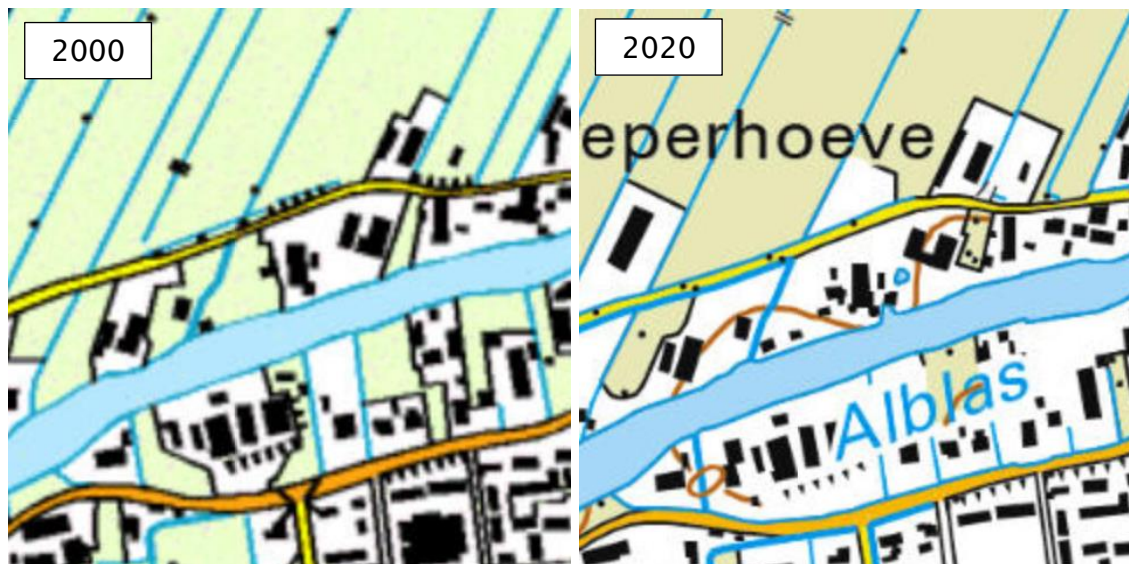
2.2.3 Molenwaards Kookboek

Er is geen sprake van uitpandige sloop- en/of nieuwbouwwerkzaamheden middels het onderhavige plan. Het betreft enkel een juridisch-planologische wijziging en het wijzigen van een bestaand pand (restaurant) naar burgerwoningen. Hiermee wordt er een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De stappen van het Molenwaards Kookboek zijn hieronder uiteengezet.

Geschiedenis

In 1900 is de bebouwing binnen het plangebied reeds aanwezig. De contour van de boerderij is al zichtbaar. Het cultuurhistorische lint langs De Alblas is in die tijd ook al duidelijk zichtbaar, met aan weerszijde van de rivier bebouwing tussen de weg en de rivier. In 1950 blijft dit beeld hetzelfde en is de bebouwing hier en daar wat toegenomen. In 2000 blijft dezelfde trend waarneembaar met intensivering van de bebouwing. Het lint is aan beide kanten van de rivier verder bebouwd, waarbij aan de zuidzijde nieuwbouwwijken zijn gerealiseerd. In 2020 zijn er in de directe omgeving hier en daar enkele kleine wijzigingen in bebouwing waarneembaar. Naast de toename in bebouwing is tevens de schaalvergroting in de landbouw goed waarneembaar door meerdere stallen die zijn bijgebouwd, maar ook de samenvoeging van de kavels in de polder door de jaren heen.





Afbeelding 6: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving

Oud-Alblas is een dorpskern binnen de gemeente Molenlanden. Oud-Alblas kenmerkt zich door lintbebouwing langs weerszijde van de rivier De Alblas, waarbij rondom de kerk de dorpskern is ontstaan, uitgebreid en waar nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Het plangebied is ten noordwesten hiervan gelegen. De lintbebouwing kenmerkt zich door oude monumentale boerderijen, afgewisseld door kleinere (nieuwbouw) woningen. Het is van belang om deze iconen in de lintbebouwing te behouden, aangezien de identiteit van het lint zich hieraan ontleent. Het onderhavige plan speelt zich hierop in door een toekomstbestendige situatie te creëren voor de karakteristieke boerderij ter plaatse.

Kenmerken erf

Het plangebied kent een karakteristiek erf. De boerderij is georiënteerd naar het water, waardoor het voorhuis aan het water is gelegen en het achterhuis aan de weg. Hetgeen vaker voorkomt in Oud-Alblas. Rondom de boerderij is een ruim erf aanwezig met daarop bebouwing welke qua uitstraling ondergeschikt is aan de boerderij. Het erf is afwisselend groen en verhard. Over het erf is geen sprake van enig doorzicht richting het water door de aanwezige bebouwing. Voor aan de weg is relatief veel openheid in vergelijking met de rest van het erf.

Ontwerputgangspunten

- Sluit aan op de verkaveling;
- Sluit aan op dorpse karakter lint;
- Sluit aan op de schaal/maat en de karakteristieken in het lint;
- Behoud karakteristieke boerderij;
- Behoud karakter van erf en tuin;
- Bijbehorende bebouwing ondergeschikt qua vorm, materiaal, schaal en maat aan de boerderij;
- Behouden en versterken van groene en kleinschalige karakter ter plekke van het plangebied;
- Behoud en versterking van sloten- en slagenpatroon;
- Behoud eventuele doorzichten naar achtergelegen landschap;
- Voldoende parkeerruimte;

- Het terrein en de nieuwe bebouwing op een passende en verantwoorde wijze groen inpassen en inrichten middels streekeigen erfbeplanting (behoud voortuin);
- Ontsluiting over de bestaande in- en uitritten.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied blijft bijna in het geheel ongewijzigd als in de bestaande situatie. Enkel het restaurant wordt gewijzigd in burgerwoningen en het voorerf wordt gescheiden in twee erven (een voor de voormalige bedrijfswoning en een voor de woningen in het restaurant). Er zullen geen negatieve effecten optreden als aantasting van de openheid, het verwijderen van belangrijke landschapselementen etc. Hiermee sluit het plan aan in het behoud van alle aanwezige kwaliteiten en volgt het de ontwerputgangspunten van het Molenwaards Kookboek.



Afbeelding 7: Indicatie landschappelijk inpassing

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’*

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt: *‘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).’*

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in het toevoegen van per saldo twee wooneenheden. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

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

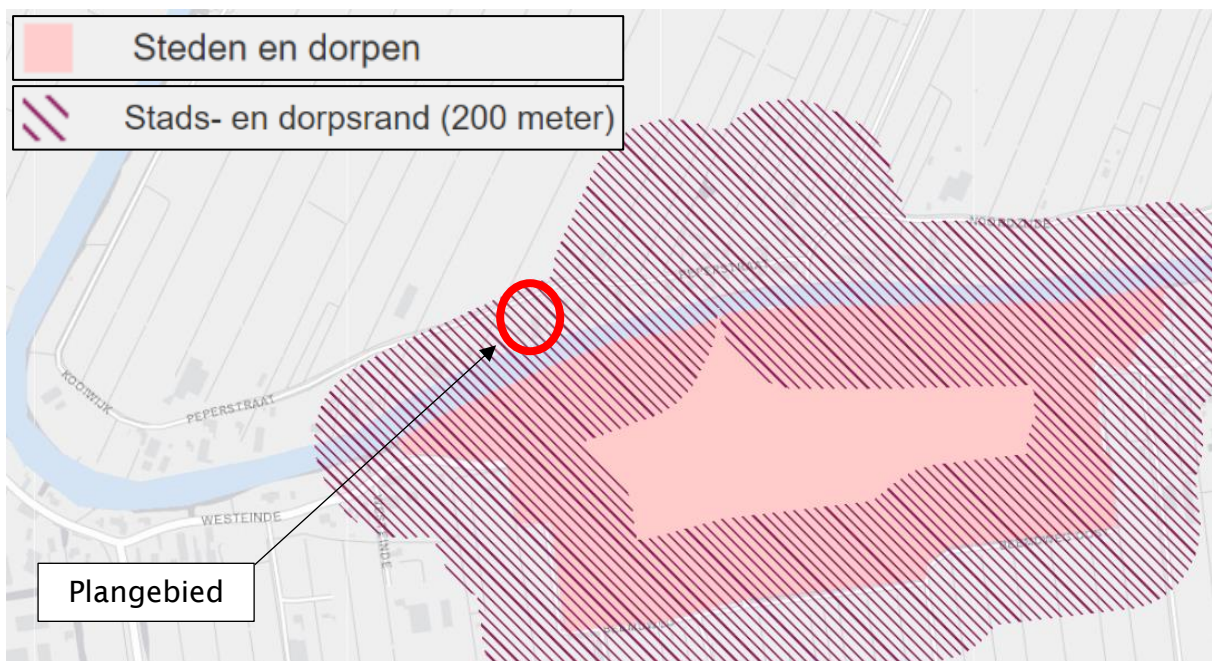
Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Conform het provinciaal beleid van Zuid-Holland vinden nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter te worden opgevangen binnen BSD.

Conform het provinciaal beleid kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte). Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Daarbij zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de contour van stads- en dorpsrand. Het plan maakt gebruik van bestaande bebouwing binnen het cultuurhistorische lint, nieuwbouw is niet noodzakelijk. De provincie zet in op het beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte door invulling te geven aan verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan zorgt met het wijzigen van een bestaand pand (restaurant) in burgerwoningen voor

het beter benutten van de bestaande bebouwing. Waarmee leegstand en verdere verpaupering wordt voorkomen.



Afbeelding 8: Kwaliteitskaart stedelijke occupatie

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en de 'linten'.

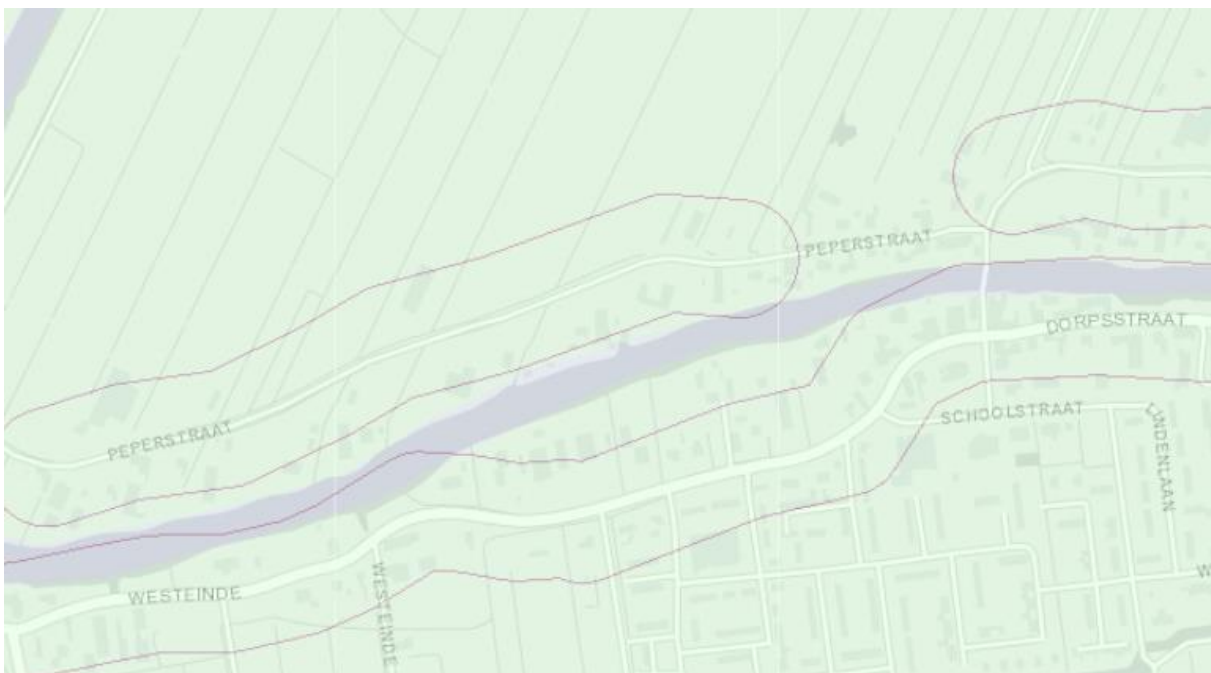
Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen.

Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart Zuid-Holland

Linten

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

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

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

Het onderhavige plan sluit aan op de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland en daarmee de richtpunten van het 'veenweidelandschap' en de 'linten'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - 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.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard onder de categorie 'inpassen'. Er is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau en het plan past binnen de gebiedsidentiteit. Er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het plan voorziet in het toevoegen van per saldo twee wooneenheden. Op basis van jurisprudentie (paragraaf 3.1.3) is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan voorziet in het faciliteren van een stoppende onderneming (restaurant) in de coronacrisis. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de karakteristieke boerderij ter plaatse en wordt leegstand voorkomen. Het plan is kleinschalig van aard waardoor de vitale regio waar naar wordt gestreefd niet negatief wordt beïnvloed. Ook het open, rustige en authentieke karakter van de regio blijft behouden doordat het plan plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

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

saldo twee wooneenheden toegevoegd, welke worden gemeld in het regionaal overleg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het onderhavige plan is conform deze visie waarbij maatwerk wordt geleverd en een praktische oplossing wordt gefaciliteerd voor een stoppend restaurant. Hiermee wordt de onderneming begeleidt en wordt leegstand van de karakteristieke boerderij voorkomen.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020 - 2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Met de functiewijziging van bestaand leegstand vastgoed naar twee burgerwoningen worden twee wooneenheden toegevoegd. Daarmee draagt het plan bij tot het realiseren van 1.460 woningen tot 2029. Hiermee wordt leegstand voorkomen en de nieuwbouw gerealiseerd op een inbreidingsplek. Doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd.

3.4.3 Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

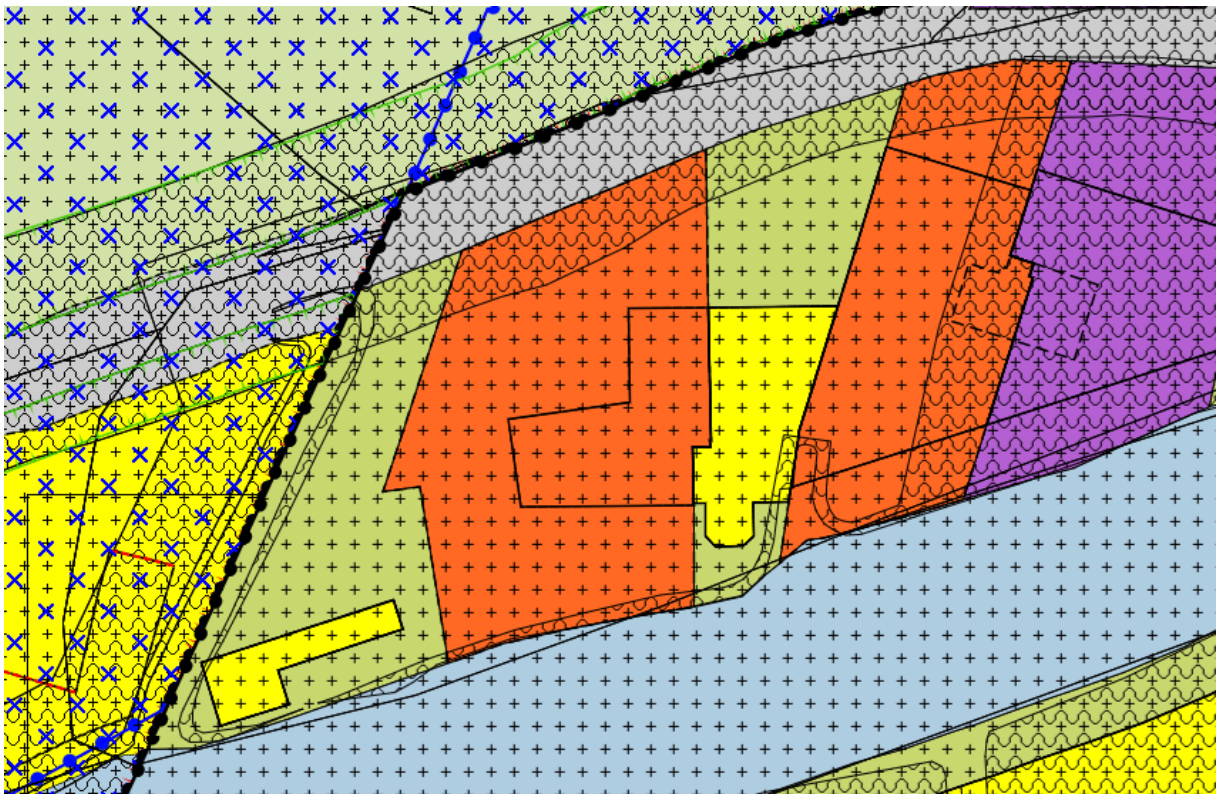
- Horeca;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca – 1;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 3 m;



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit het toekennen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op het restaurant. Hetgeen een omissie betreft en dus niet in overeenstemming is met de praktijk.

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Binnen de horecabestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan is enkel strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is (dan wel afwijking);
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing;
- Het plan voorziet in een toekomstbestendige situatie en behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Leegstand wordt voorkomen;
- De extra wooneenheden worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen in een bestaand gebouw, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit de functiewijziging van een bedrijfspand naar twee burgerwoningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een voormalig restaurant in het achterhuis van een voormalige boerderij te wijzigen in twee burgerwoningen. Hiermee worden volwaardige bedrijfsactiviteiten en horeca ter plaatse juridisch-planologisch uitgesloten, waarmee eventuele hinder voor de directe omgeving afneemt. Behoudens de toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De productie van afvalstoffen wordt aanzienlijk verminderd, er vindt enkel nog productie van huishoudelijk afval plaats (geen afvalstoffen van horeca meer). Er zijn geen risico's voor zware ongevallen, rampen of risico's voor de menselijke gezondheid.

Plaats van het plan

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd Natuurmonument, NatuurNetwerk Nederland, Wetland, Nationaal Park. Het betreft een bestaand bebouwd perceel, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing ter plaatse. Gezien deze ligging, het karakter van het plan en gebruik van bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed op kwetsbaar milieu of kwetsbare gebieden. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter plaatse blijft behouden en wordt middels het plan toekomstbestendig gemaakt, waarbij leegstand en daarmee eventuele verpaupering van de karakteristieke boerderij wordt voorkomen. Het plan heeft daarmee een positieve invloed op de cultuurhistorische waarde ter plaatse.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Gezien het karakter van het plan, twee woningen in plaats van een horecabedrijf/restaurant, heeft het plan positieve effecten op de directe omgeving. Als gevolg van het plan neemt de hoeveelheid afvalstoffen aanzienlijk af. Het aantal verkeersbewegingen neemt aanzienlijk af. Hetgeen de verkeersafwikkeling op de Peperstraat ten goede komt en het in de directe omgeving rustiger zal worden. Het plan zal daarmee geen significante negatieve effecten hebben op het milieu en de directe omgeving.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20210518-9-26498). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. De hele watertoets is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Afbeelding 11: Legger Wateren (plangebied indicatief)

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele C-watergangen gelegen. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan een A-Watergang 001245. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan of binnen de beschermingszone van watergangen. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien 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.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het buitengebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Het plangebied is daarnaast gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Lage boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,9 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,80 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is dus op -0,55 m NAP-hoogte. Voor boezemgebieden geldt zowel een oppervlakte- als een volumecompensatieplicht. Eventuele toename aan verharding en ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van -0,55 m NAP dienen gecompenseerd te worden.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bestaand restaurant naar een burgerwoning. Hiermee is er in principe sprake van een gelijkblijvende situatie wat betreft de verharding en de hoogte van het erf ter plaatse. Indien er in de toekomst toch wijzigingen plaatsvinden aan het erf zal, indien grenswaarden worden overschreden, hetgeen in het kader van watercompensatie moeten worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

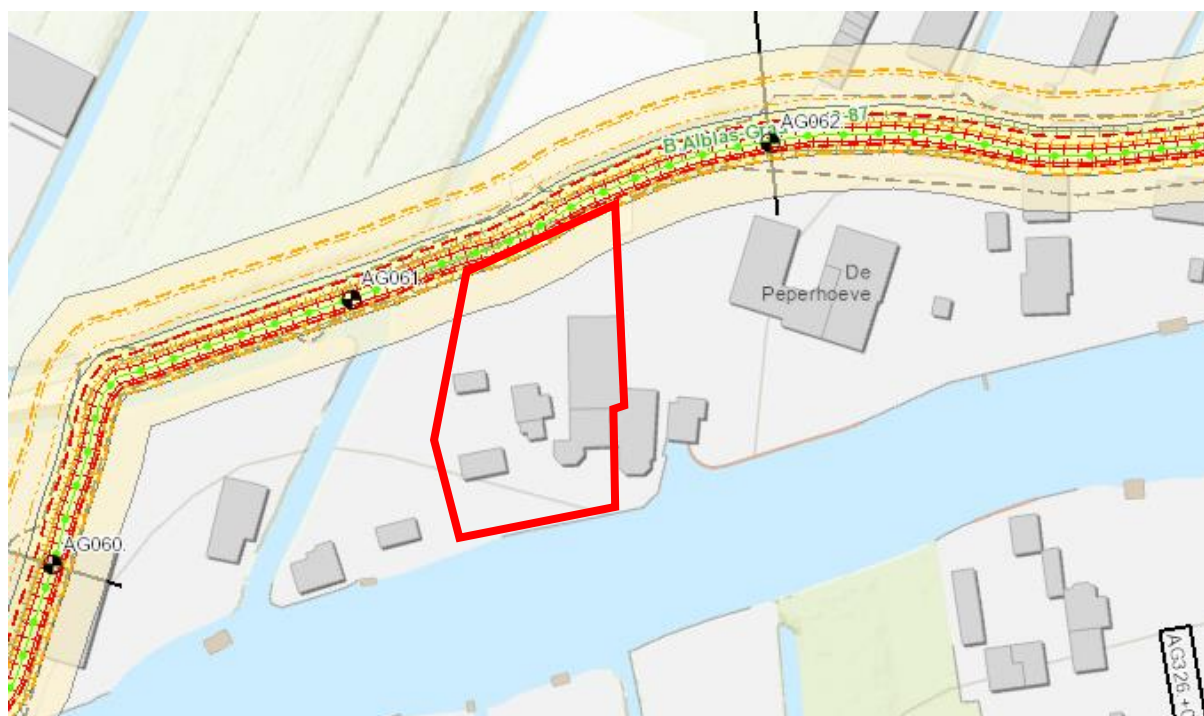
is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

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

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Werkzaamheden in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering plaats te vinden. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan of binnen de beschermingszone de waterkering. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De beschermingszone van de waterkering wordt als gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen in het bestemmingsplan. De gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 12: Legger Waterkeringen (plangebied indicatief)

Wegbeheer

In de bestaande situatie zijn er drie ontsluitingen aanwezig, welke in de nieuwe situatie ongewijzigd blijven. Een aparte ontsluiting voor zowel de burgerwoning, de bedrijfswoning (t.z.t. burgerwoning) en het restaurant (t.z.t. twee burgerwoningen).

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrieelawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- *‘De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Peperstraat en Westeinde ten hoogste respectievelijk 47 en 35 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte beschikt en aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. (...)*

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

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2020 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 19,9 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,6 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,5 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit 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 plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien er sprake is van een bebouwingslint in het buitengebied met in de nabijheid enkele agrarische bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Onderzoek

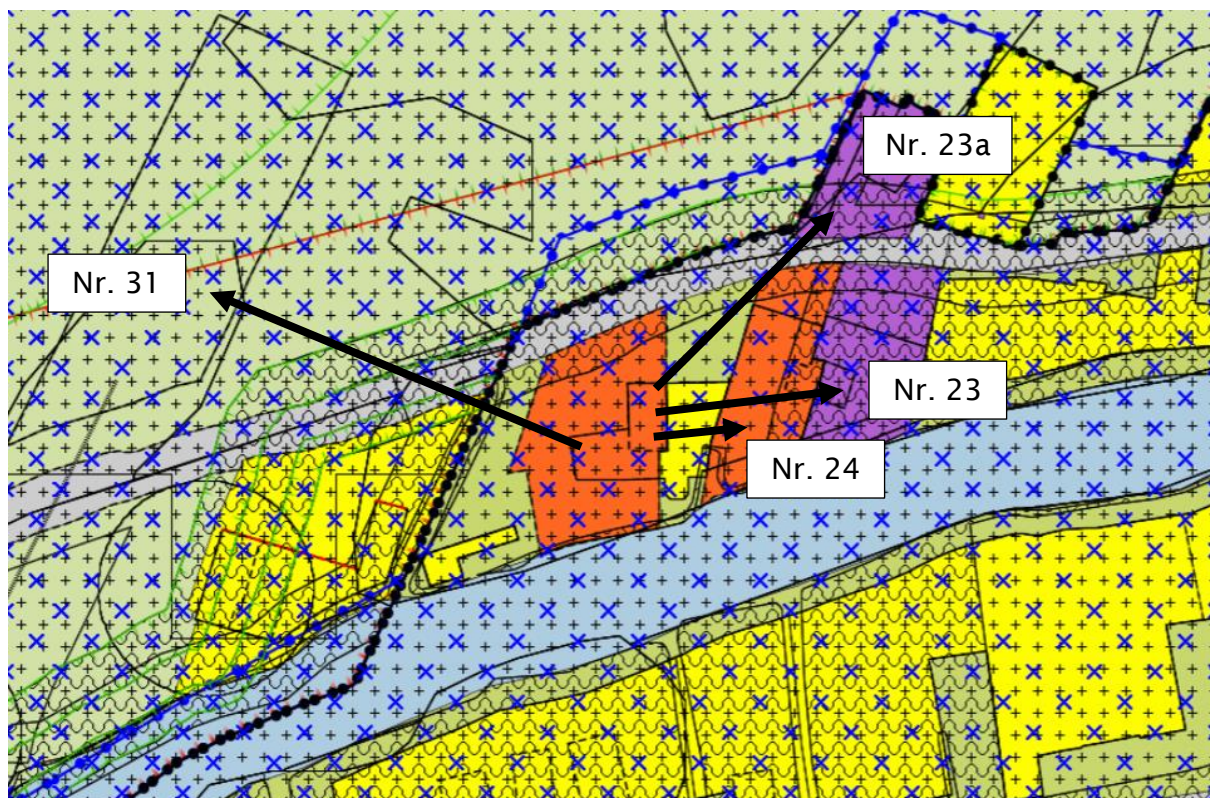
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Middels de wijziging van de horecabestemming naar een woonbestemming zal het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeteren. Een planologisch milieubelastende functie, een restaurant, wordt verwijderd en in de toekomst uitgesloten. Hiermee wordt (mogelijke) hinder/overlast welke afkomstig is van het restaurant naar de omliggende milieugevoelige objecten (woningen) weggenomen.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (bedrijf tot plangebied)
Peperstraat 23a	Autoschade herstelbedrijf	Cat. 3.2	50 meter	65 meter
Peperstraat 23	Bedrijf cat. 2.0	Cat. 2.0	10 meter	40 meter
Peperstraat 24	Horeca	Cat. 1.0	0 meter	15 meter
Peperstraat 31	Agrarisch bedrijf – melkveehouder	Cat. 3.2	50 meter	120 meter

In bovenstaande tabel en onderstaande afbeelding zijn omliggende bedrijven weergegeven ten opzichte van het plangebied (gemengd gebied). Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze voldoen aan de gestelde richtafstanden van het NVG. Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 13: Plangebied t.o.v. omliggende functies

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Stationaire bronnen/risicovolle bedrijven

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege deze bronnen.



Afbeelding 14: Uitsnede externe veiligheidskaart

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Conclusie

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

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

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 plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een restaurant naar een burgerwoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, zoals uitpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kan hebben op beschermde flora en fauna, geen dempingen van watergangen, kappen van bomen en/of verwijderen van andere beplanting. De huidige tuinen bij de woningen worden structureel bijgehouden en onderhoud op gepleegd. Hiermee kan al worden gesteld dat de deze niet geschikt zijn voor beschermde flora en fauna. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht voor beschermde plant- en diersoorten.

Conclusie

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

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg-activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen in een bestaand pand. Het plangebied is gelegen op ca. 7,2km van stikstofgevoelige habitat in Natura2000-gebied. Gelet op deze twee aspecten kan naar het stroomschema van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 5.1, 27 januari 2021)) worden uitgesloten dat het plan negatief effect heeft op stikstofgevoelig Natura2000-gebied. Daarnaast geldt de 'bouwvrijstelling' voor de aanlegfase ook voor dit project.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebied

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 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

Ten behoeve van het aspect bodem is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Bodemopbouw en veldwaarnemingen

Bij het onderzoek zijn de volgende waarnemingen geconstateerd:

- Zowel de boven- als ondergrond bestaat uit klei. Ter plaatse van verhardingen zijn meer zandige straatlagen aanwezig.*
- Ter plaatse van boring 01 en 09 is in de ondergrond bijmenging met riet en/of slib aangetroffen, waarschijnlijk betreft dit een voormalige watergang. In dat geval zijn de voormalige watergangen niet gedempt met bodemvreemde materialen.*
- De bovengrond in de groenstroken bevat een zwakke bijmenging met metselwerkpuin.*
- De halfverharding op de locatie betreft een fundering van (menggranulaat) puin en/of slakken met een dikte van 20-50cm. Deze laag is doorboord met een betonboor.*
- Over het algemeen bevat de 1e bodemlaag onder de fundering een zwakke bijmenging met metselwerkpuin.*
- Boring 03 en 05 zijn in de ondergrond gestuit op een hard object.*
- Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging, anders dan de genoemde bijmenging.*

Analyseresultaten verkennend bodemonderzoek

- De grond onder de funderingslaag is licht verontreinigd met verschillende zware metalen en/of PCB en PAK. Deze grond voldoet bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit aan klasse industrie.*
- De bovengrond in de groenstrook is sterk verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met zware metalen en PAK.*
- De ondergrond ter plaatse van vermoedelijk voormalige watergangen met bijmenging aan slib is sterk verontreinigd met koper en licht verontreinigd met lood.*
- De onverdachte ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood en voldoet bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit aan klasse industrie.*

- *Het grondwater is gelegen op ca. 0.75 m-mv en is licht verontreinigd met barium.*

Analyseresultaten aanvullend bodemonderzoek

In verband met de aangetroffen sterke verontreinigingen is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *De bovengrond ter plaatse van boring N15 en N16 is sterk verontreinigd met lood en zink. Dit gedeelte betreft de smalle groenstrook van de Peperstraat tot groenstrook met de speeltoestellen. De verontreiniging is over het grootste deel afgeperkt door de naastgelegen halfverharding en beslaat een oppervlakte van circa 25m². De verontreinigde laag betreft de bovengrond tot een diepte van maximaal 50cm en heeft een volume van 12,5m³. De verontreiniging is ontstaan voor 1987 en betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging.*
- *De overige grond is niet tot licht verontreinigd met koper, lood of lood en zink.*
- *De sterke verontreiniging met koper is niet bevestigd. Vermoedelijk is een stukje kopermetaal de oorzaak van de eerder aangetroffen verhoogde gehalten.*

Analyseresultaten asbestbodemonderzoek

In verband met de aangetroffen bijmenging in de bodem met metselwerkpuin is een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is visueel geen asbest aangetroffen. Analytisch is 0,6 mg/kg/ds asbest aangetroffen.

Hypothese

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen in grond -en grondwater. De verhogingen zijn van die mate dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek.

Voor de voorgenomen bestemmingsplan wijziging en de geplande aanpassing van de bedrijfsmatige bebouwing naar wonen vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering hoewel ter plaatse van de 'smalle groenstrook' aan de noordwestzijde van het terrein in de bovengrond een sterke lood- en zinkverontreiniging is aangetroffen. Gezien het geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft, is sanering niet noodzakelijk. Omdat het een minimale hoeveelheid grond betreft wordt geadviseerd om deze grond bij herinrichting te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerkingsinrichting. Rekening dient gehouden dat bij werkzaamheden in deze grond de maatregelen genomen moeten worden zoals vermeld in de regelgeving CROW400 omgang met verontreinigde grond.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat het aspect bodem geen belemmeringen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

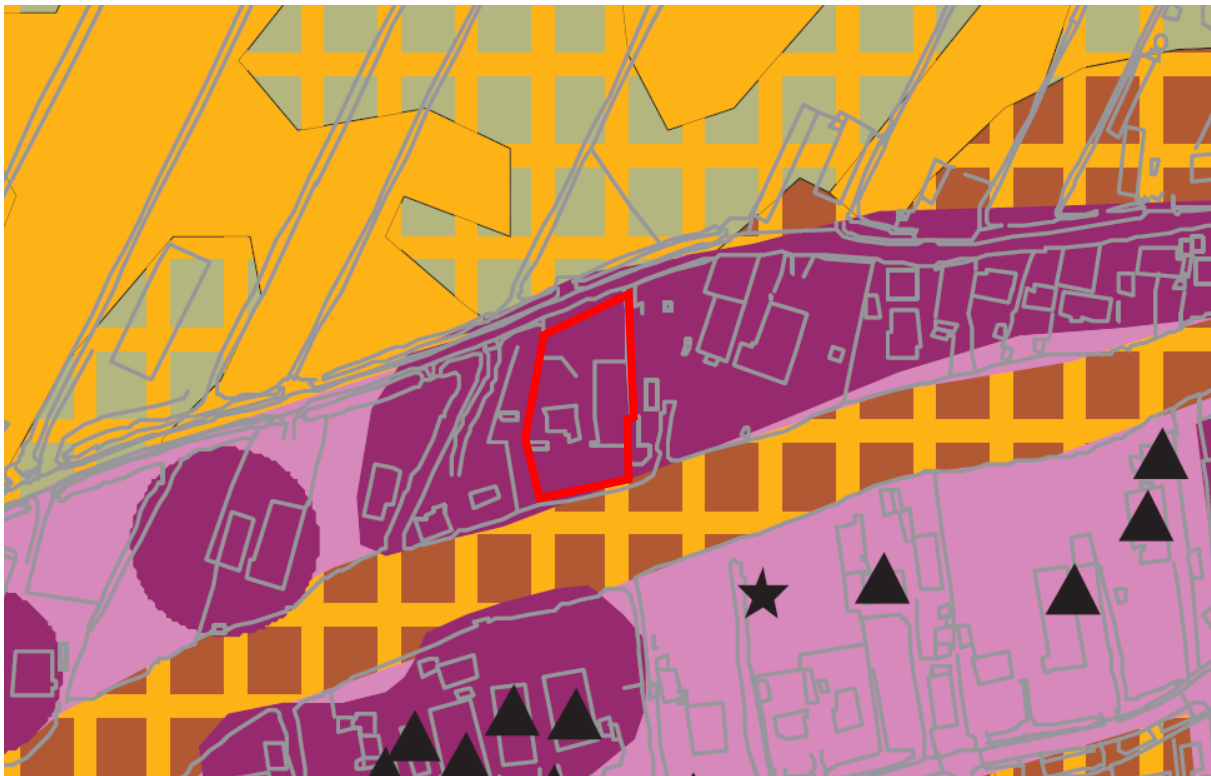
Onderzoek

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

- Een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het onderhavige plan betreft enkel een juridisch-planologische wijziging, waarbij de bodem niet wordt geroerd. Daarmee is geen verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien eventuele toekomstige werkzaamheden bovengenoemde grenswaarden wel overschrijven dient verkennend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter borging hiervan en ter bescherming van de eventuele archeologische

waarden ter plaatse worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' & 'Waarde - Archeologie - 5' overgenomen uit het moederbestemmingsplan.



Afbeelding 16: Archeologische verwachtingskaart (plangebied indicatief)

Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht. Wel is het gelegen binnen het cultuurhistorische lint aan de Peperstraat langs De Alblas. Aan de ruimtelijke structuur van dit lint hangt een algemeen belang. Het lint en daarmee de boerderij bepalen daarmee mede het historische karakter van het dorp. Het pand ter plaatse betreft een karakteristieke boerderij uit ca. 1830. Deze boerderij betreft geen monument, maar heeft gezien de ligging en de historie wel een cultuurhistorische waarde.

Het plan voorziet in de splitsing van de boerderij (van het restaurant) naar twee burgerwoningen. Hiermee draagt het plan bij aan de instandhouding van de boerderij en daarmee het behoud van het cultuurhistorische karakter. Leegstand en daarmee verpaupering wordt voorkomen en het kostbare onderhoud kan over meerdere huishoudens worden verdeeld.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29' 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 28-29' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). De regels 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

Tuin

Tussen het restaurant en de openbare weg wordt de bestemming 'tuin' opgenomen. In de specifiek gebruiksregels is onder strijdig gebruik opgenomen dat deze bestemming voor maximaal 50% worden verhard. Ook in de beschermingszone van De Alblas wordt de bestemming tuin opgenomen.

Wonen

De bestemming horeca wordt omgezet in de bestemming 'wonen' ten behoeve van de bestaande burgerwoningen.

Wonen - 1

De bestemming horeca wordt omgezet in de bestemming 'wonen - 1' ten behoeve van de nieuwe burgerwoningen in het voormalige restaurant.

Waarde – Archeologie – 1 & 5

De aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

De aanwezige dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is mede bestemd voor de bescherming van de waterkering ter plaatse.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De aanwezige dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is mede bestemd voor de bescherming van het waterbergingsgebied ter plaatse.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4 m;
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 10 m;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 1 & 2;
- Functieaanduiding: maximum verhardingspercentage: 50%;
- Specifieke bouwaanduiding: bijgebouwen;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1.