



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60’



# Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60’

**Identificatie:**

NL.IMRO.1978.BPtoosteinde60ABS-VG01

**Datum:**

19-09-2023

**Planstatus:**

Vastgesteld

**Versie:**

3.0



# Inhoudsopgave

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 Inleiding                                            | 5         |
| 1.2 Kader                                                | 7         |
| 1.3 Maatschappelijk resultaat                            | 8         |
| 1.4 Maatschappelijk draagvlak                            | 8         |
| 1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid | 10        |
| 1.6 Communicatie                                         | 10        |
| 1.7 Realisatie                                           | 11        |
| 1.8 Leeswijzer                                           | 11        |
| <b>2. Planbeschrijving</b>                               | <b>12</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                                   | 12        |
| 2.2 Nieuwe situatie                                      | 14        |
| <b>3. Beleidskader</b>                                   | <b>18</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                          | 18        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                   | 20        |
| 3.3 Regionaal beleid                                     | 28        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                  | 29        |
| 3.5 Conclusie                                            | 31        |
| <b>4. Verantwoording sectorale aspecten</b>              | <b>32</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)            | 32        |
| 4.2 Watertoets                                           | 33        |
| 4.3 Geluid                                               | 37        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                       | 39        |
| 4.5 Bedrijven- en milieuhinder                           | 41        |
| 4.6 Externe veiligheid                                   | 43        |
| 4.7 Kabels en leidingen                                  | 45        |
| 4.8 Ecologie                                             | 46        |
| 4.9 Bodem                                                | 50        |
| 4.10 Archeologie                                         | 51        |
| 4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie                    | 53        |
| <b>5. Juridische planbeschrijving</b>                    | <b>55</b> |
| 5.1 Inleiding                                            | 55        |
| 5.2 Systematiek van de regels                            | 55        |
| 5.3 Bestemmingen                                         | 55        |
| 5.4 Aanduidingen                                         | 56        |

| Bijlage | Omschrijving                               | Auteur                                      | Referentie    | Datum      |
|---------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|------------|
| 1       | Nieuwe<br>situatietekening                 | Architektenburo Bikker                      | 1207/SO       | 14-07-2022 |
| 2       | Akoestisch<br>onderzoek<br>wegverkeerlawaa | Voortman Ingenieurs                         | R-JVO/1505    | 16-05-2022 |
| 3       | Ecologische<br>quickscan                   | Blom Ecologie                               | BE/2019/533/r | 27-09-2019 |
| 4       | Aanvullende<br>notitie quickscan           | Blom Ecologie                               | 2022-0810     | 21-07-2022 |
| 5       | Stikstofdepositie-<br>onderzoek            | Van den Heuvel<br>Milieuadvies              | 19077         | 31-01-2023 |
| 6       | Verkennd<br>bodemonderzoek                 | Bakker Milieuadviezen                       | BM-25130-2019 | Sept. 2019 |
| 7       | Nader<br>bodemonderzoek                    | Bakker Milieuadviezen                       | BM-25130-2019 | 19-07-2022 |
| 8       | Archeologisch<br>onderzoek                 | ADC Archeoprojecten                         | Rapport 5023  | 22-11-2021 |
| 9       | Landschappelijk<br>inpassingsplan          | Lagendijk tuin- en<br>landschapsarchitecten | LTL21296      | 19-05-2022 |
| 10      | Nota Inspraak                              | Gemeente<br>Molenlanden                     | -             | Jan. 2023  |

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

### 1.1.1 Aanleiding

Het perceel tegenover Oosteinde 60 te Oud-Alblas betreft een agrarisch grasland in de bebouwde kom van Oud-Alblas. Het plangebied ligt ingeklemd tussen een uitbreidingswijk en het cultuurhistorisch lint ten zuiden van het Oosteinde. Op het perceel staat aan de noordzijde een kleine schapenschuur en op het zuidelijke deel een boerenschuur. In het verleden (juli 1992) is door de toenmalige gemeente Graafstroom een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel. Met de bouw van de woning is echter wegens omstandigheden nooit gestart, waarna de bouwvergunning door de gemeente is ingetrokken.

Uit een taxatie van het perceel in 2005/2006 blijkt dat het perceel in het verleden de bestemming 'Wonen' heeft gehad (bestemmingsplan 'Dorpskern Oud-Alblas', vastgesteld door de Raad van Graafstroom op 28 oktober 1993 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 31 mei 1994). Om onduidelijke reden is in de periode daarna is in een herziening van het bestemmingsplan de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. Gezien de ligging van het perceel dicht tegen de kern van Oud-Alblas zijn de gronden echter niet meer agrarisch te exploiteren, waardoor gezocht is naar een passende nieuwe invulling van het perceel. Hieruit is het plan ontstaan om alsnog een vrijstaande woning te realiseren op het perceel.

Het plan is strijdig met de huidige bestemmingsplannen 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012) en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' (vastgesteld op 15 september 2015). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) is het niet toegestaan om een woning te realiseren.

In juni 2018 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor het wijzigen van het perceel ten behoeve van woningbouw. Op 5 juni 2019 heeft het college van B&W van de gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Voor het plan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

### 1.1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als Oud-Alblas, sectie C, nummer 474. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas. Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan een sloot met aan de overzijde het Oosteinde en de Beemdweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens met de naastgelegen percelen Oosteinde 58 en 62 Oud-Alblas. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open landschap.





**Afbeelding 1: Begrenzing plangebied**

### 1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden kan toestemming geven aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het plan voorziet in een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap (behoud ruimtelijke kwaliteit).

Het plan voorziet in de inpassing van een vrijstaande woning in het lint langs het Oosteinde. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de relevante richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart gevolgd worden. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landelijke karakter van het gebied. Het plan sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp.

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en er worden geen bedrijven nadelig beïnvloed.

Bij de uitwerking van het plan is bewust rekening gehouden met de bedrijfsvoering van het ten oosten gelegen agrarisch bedrijf. De nieuwe woning wordt op voldoende afstand gerealiseerd van het agrarisch bouwvlak, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de bedrijfsactiviteiten op het nabijgelegen agrarisch bedrijf niet nadelig worden beïnvloed.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

## 1.2 Kader

### Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

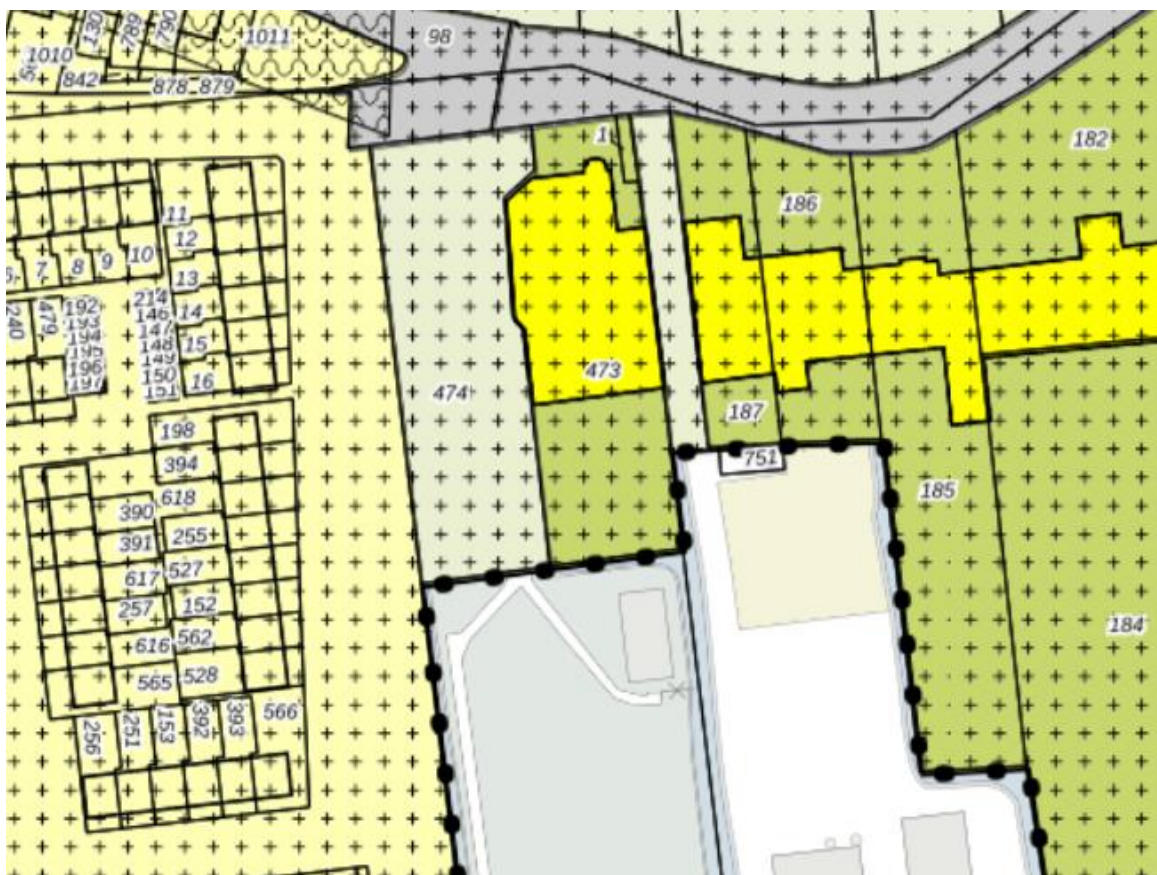
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de bestemming:

- Agrarisch \*;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 5.

*\* Zie par. 1.1.1 Aanleiding 2<sup>e</sup> alinea.*



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan '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 van het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving.

### **Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’**

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

In paragraaf 2.2.2 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

### **Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten**

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 8.1).

## **1.3 Maatschappelijk resultaat**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het kadastrale perceel Oud-Alblas, sectie C, nummer 474 een vrijstaande woning te realiseren. Daarbij blijft het zuidelijk deel van het plangebied open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap.

## **1.4 Maatschappelijk draagvlak**

### Participatie

Op 26 november 2019 is door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd in de Beemd te Oud-Alblas. Op deze inloopavond is het oorspronkelijke plan bestaande uit twee woningen aan de omwonenden gepresenteerd en is de ruimte geboden aan omwonenden om vragen te stellen. Middels een formulier kon eenieder hun reactie geven op het plan. De reacties vanuit de omgeving op het plan waren negatief. De



omwonenden hebben aangegeven hun uitzicht niet te willen verliezen door de bouw van woningen. Daarnaast waren er zorgen dat het plan een voorbode zou zijn en/of een precedent zou scheppen voor grootschaligere woningbouw op de weilanden ten zuiden van het plangebied.

Naar aanleiding van de negatieve reacties vanuit de omgeving na de inloopavond d.d. 26 november 2019 heeft de initiatiefnemer besloten om het plan te wijzigen naar één woning. De ontsluitingsweg die gepland was, is komen te vervallen. Voor de ontsluiting van het woonperceel wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting en de nieuwe woning wordt ten westen van het pad gepositioneerd. Het doorzicht over de weilanden blijft hiermee grotendeels behouden.

Het plan heeft daarna door uiteenlopende redenen voor een langere periode stilgelegen. Het plan is medio maart 2022 opnieuw voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland ziet vanuit provinciaal beleid geen bezwaren of beperkingen ten aanzien van de bouw van een enkele woning, mits er rekening wordt gehouden met het provinciale beleidskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 Omgevingsverordening). Relevant hierbij zijn de richtpunten die volgen uit de kwaliteitskaart.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Zuid-Holland is de onderbouwing (hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid) dat het plan past binnen het provinciale beleidskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 Omgevingsverordening) nader uitgewerkt. Verder heeft de landschapsarchitect het landschappelijk inpassingsplan aangepast naar een inrichtingsplan waarin de richtpunten uit de kwaliteitskaart gevolgd worden. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan.

#### Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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 overlegpartners waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven vanuit provinciaal belang geen bezwaren of beperkingen te zien ten aanzien van de bouw van één woning.

Het waterschap Rivierenland heeft een positief wateradvies geven, met één opmerking: In de waterparagraaf wordt ingegaan op de mogelijkheid voor inzetten van particuliere vrijstelling bij toename verhard oppervlak. Indien een nieuwe dwarssloot wordt gegraven is dit wellicht niet nodig en voorziet plan zelf in de benodigde waterberging. Graag in de waterparagraaf benoemen hoeveel water

er wordt gegraven voor de nieuwe dwarsloot. De opmerking is verwerkt in paragraaf 4.2 Watertoets.

#### Inspraak

Parallel aan het wettelijk vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak.

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 28 september 2022 bekend gemaakt (Staatscourant 2022, 432114) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' vanaf 29 september 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn *drie* schriftelijke inspraakreacties ingediend. In een 'Nota Inspraak' zijn de ingediende inspraakreacties inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Op hoofdlijnen hebben de inspraakreacties geleid tot de volgende wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (bouwfase toegevoegd). Het gewijzigde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan en de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.8 Ecologie;
2. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor de maximale inhoud van de woning (artikel 5.2 lid c);
3. In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor een minimale en maximale dakhelling van de woning (artikel 5.2 lid d);
4. Het bouwvlak op de verbeelding, waarbinnen de woning mag worden gerealiseerd, is aan de westzijde verkleind.
5. De strook grond langs de sloot met de woonbestemming ten westen van het bouwvlak op de verbeelding is gewijzigd naar 'Tuin'.

Verder zijn een aantal tekstuele wijzigingen/aanvullingen gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan (zie 'Nota Inspraak').

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben van 23 juni 2023 tot en met 28 juli 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn zijn er 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. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

## **1.6 Communicatie**

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

## 1.7 Realisatie

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

## 1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Stedenbouwkundige structuur

Van oorsprong is Oud-Alblas een dorp met lintbebouwing aan beide zijden van het riviertje De Alblas. Halverwege vorig eeuw zijn er vooral aan de zuidkant uitbreidingen gerealiseerd. Deze uitbreidingen bestaan vooral uit grondgebonden eengezinswoningen in rij of twee-onder-één-kapwoningen. De dorpsrand kenmerkt zich door een vrij strakke beëindiging. De overgang naar het landschap is vrij hard en rommelig, omdat alle achterzijden van de bebouwing aan de polder grenzen. De dorpskern wordt in zijn geheel omsloten door een weterring en de Beemdweg (oost en west). Aan de oude Dorpsstraat en richting het Oosteinde staan van oudsher boerderijen met daartussen vrijstaande woningen. Het Oosteinde betreft van oudsher één van de ontsluitingswegen van de kern Oud-Alblas. In de nabijheid van de kern Oud-Alblas is sprake van tweezijdige lintbebouwing en een hogere bebouwingsdichtheid. Verder van de kern neemt de bebouwingsdichtheid af. De woningen ten noorden van het Oosteinde liggen op grote afstand van de weg (georiënteerd op de Alblas). Aan de zuidzijde van het Oosteinde zijn de woningen in de eerste bebouwingslijn gelegen. De bijgebouwen zijn gelegen achter de woning en hebben doorgaans een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning. De woonpercelen aan de zuidzijde hebben diepe achtertuinen. De lintbebouwing aan het Oosteinde bestaat in hoofdzaak uit bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn doorgaans haaks op het Oosteinde gepositioneerd.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het Oosteinde direct ten oosten van de dorpskern. De dorpskern wordt beëindigd met de Kastanjelaan, die naar het zuiden toe overgaat in de Beemdweg-Oost. Tussen het perceel en de Kastanjelaan ligt een sloot van ca. 4 meter breed. Op het noordelijk deel van het perceel staat aan het Oosteinde een kleine schapenschuur. Ten zuiden van het plangebied is een boerenschuur gelegen die bereikbaar is via een betonpad over het plangebied vanaf het Oosteinde. De achterliggende weilanden worden tevens via dit betonpad ontsloten.

#### 2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel tegenover Oosteinde 60 te Oud-Alblas betreft een agrarisch grasland in de bebouwde kom van Oud-Alblas. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de nieuwbouw en het cultuurhistorisch lint ten zuiden van het Oosteinde. Op het perceel staat aan de noordzijde een kleine schapenschuur en op het zuidelijke deel een boerenschuur. Op het perceel is een betonpad gelegen waarover de boerenschuur bereikbaar is.





Afbeelding 3: Uitsnede luchtfoto plangebied



Afbeelding 4: Aanzicht plangebied



## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Plan

Het plan betreft de inpassing van een vrijstaande woning op het kadastrale perceel Oud-Alblas, sectie C, nummer 474 aan het Oosteinde. Wat betreft de maatvoering van de woning (en eventuele aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan. De kleine schapenschuur (22 m<sup>2</sup>) en de boerenschuur (132 m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landelijke karakter van het gebied. De woningen in de omgeving zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen met pannen of riet als dakbedekking en hebben een landelijke en traditionele uitstraling. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met de omgeving. Indien aanbouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw. De bijgebouwen worden gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm. De kap dient net als het hoofdgebouw het verkavelingspatroon te volgen.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het perceel heeft in de bestaande situatie één inrit op het Oosteinde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De in- en uitrit zal ook overeenkomstig de huidige situatie worden gebruikt als agrarisch uitpad naar het achterliggend agrarisch grasland. Het betonpad zal worden opgewaardeerd. De in- en uitrit valt buiten de bebouwde kom, waardoor Waterschap Rivierenland het bevoegd gezag is.

### 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 de stedelijke zone '(rest) bebouwde kom'. Voor de vrijstaande woning wordt uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand'. Hiervoor staat een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen.

De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het perceel worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



Afbeelding 6: Parkeren

### 2.2.3 Landschappelijk inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen aan de rand van een dorp wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing) teneinde een passende overgang te creëren van de kern naar het open landschap.

Door een landschapsarchitect is een analyse uitgevoerd en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

#### **Omgevingsanalyse**

Het plangebied bevindt zich op de scheiding tussen dorpskern en buitengebied. Het noordelijk deel van het plangebied valt binnen het lint. De lintbebouwing aan het Oosteinde kenmerkt zich door vrijstaande hoofdgebouwen aan de wegzijde met daarachter bijgebouwen op het erf. Bijgebouwen hebben doorgaans een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel. De hoofdgebouwen zijn hoofdzakelijk parallel aan het slagenlandschap (haaks op de weg) gesitueerd. De hoofdgebouwen zijn vrijwel altijd in de eerste bebouwingslijn ten opzichte van het Oosteinde gelegen. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap.

Ten westen van het plangebied staan aan de Kastanjelaan twee seriematige woonblokken met rijwoningen. Deze blokken zijn noord-zuid georiënteerd. Oud-Alblas kenmerkt zich door de harde overgangen tussen dorp en omringend landschap.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen gelegen.

#### **Toelichting landschappelijke inpassing**

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de relevante richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart gevolgd worden. De vrijstaande woning wordt haaks op het Oosteinde op het noordelijk deel (in het lint) gerealiseerd. Tussen het woonperceel en het achterland wordt een nieuwe dwarssloot gegraven. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan.





## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de 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 de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor 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 ruimtelijke 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. 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'*.

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**

Middels dit plan wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. 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. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevendende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

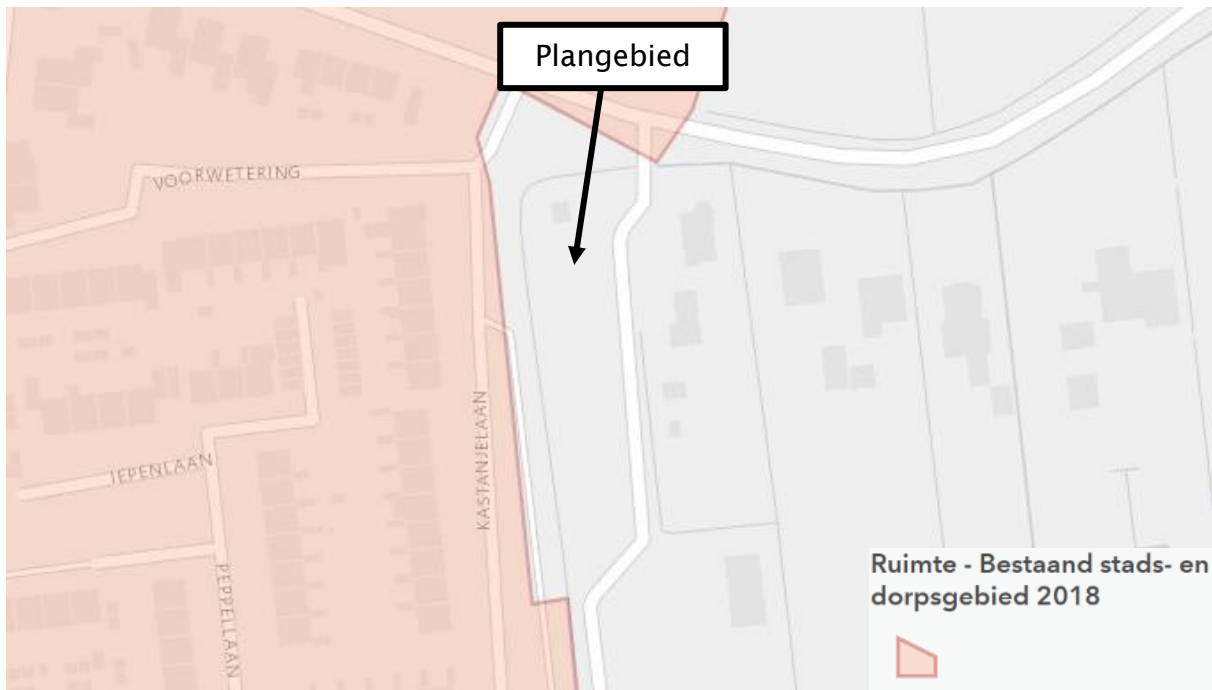
De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

#### **Stedelijke ontwikkelingen**

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Conform de Omgevingsvisie kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte).

Het plangebied grenst aan bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Er is sprake van een overgangsgebied van het dorp naar het lint. De nieuwe woning wordt gesitueerd in het verlengde van de huidige lintbebouwing langs het Oosteinde (in de eerste bebouwingslijn). Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas. Het plangebied is omringd door bestaande bebouwing. Uitsluitend ten zuiden van het plangebied is sprake van een open gebied. Het plan betreft géén nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake is van slechts één woning. Er is sprake van een minimaal extra ruimtebeslag. Derhalve is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.



**Afbeelding 8: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)**

### **Ruimtelijke kwaliteit**

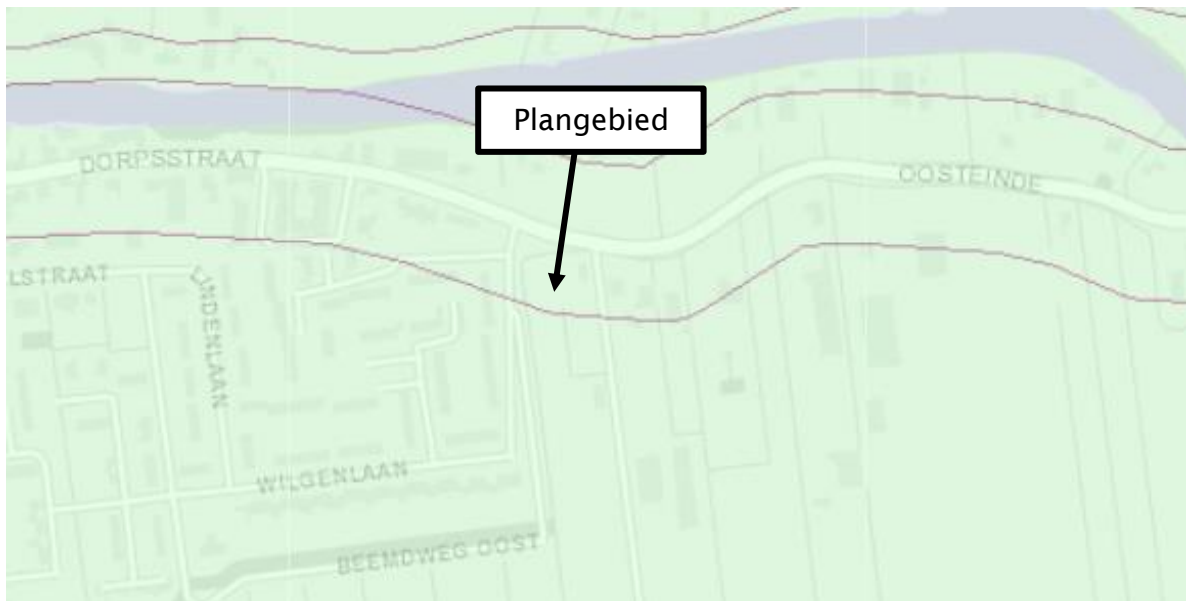
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

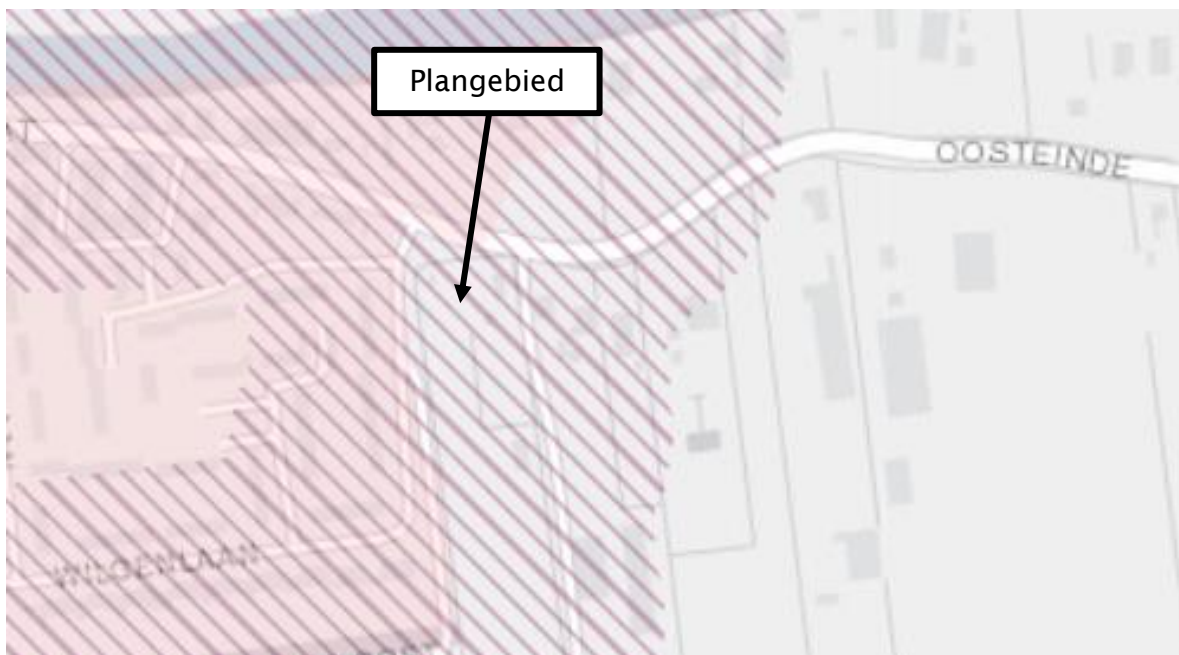


### Kwaliteitskaart

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 'stads- en dorpsranden', 'linten' en 'veenweidelandschap'.



**Afbeelding 9: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)**



**Afbeelding 10: Provinciale kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)**

### Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). 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

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. 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.

### Stads- en dorpsranden

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. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangs-

kwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

#### *De kwaliteit van het front (contrast)*

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

#### *Contactkwaliteit*

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

#### *De kwaliteit in de overlap ('contract')*

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Voor de ontwikkelingen in de 'stads- en dorpsrand' heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

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

Het plan voorziet in de inpassing van een vrijstaande woning op een kavel, gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas, in het lint langs het Oosteinde. Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van het dorp naar het lint dat omringd is door bestaande bebouwing. Uitsluitend ten zuiden van het plangebied is sprake van een open gebied. Voor het plan is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart gevolgd worden. Om een passende geleidelijke overgang van het bebouwd gebied en het landschap te realiseren, blijft het zuidelijke deel van het plangebied open gebied. Hierdoor is er sprake van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op

deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan.

Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landelijke karakter van het gebied. De woningen in de omgeving zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen met pannen of riet als dakbedekking en hebben een landelijke en traditionele uitstraling. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met de omgeving. Indien aanbouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw. De bijgebouwen worden gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. 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.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht kan het plan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas. Er is sprake van een overgangsgebied van het dorp naar het lint. Het plangebied is omringd door bestaande bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open landschap. De toelichting op de Omgevingsverordening geeft ‘de toevoeging van een woning in een lint’ als voorbeeld voor een ontwikkeling op het niveau van ‘inpassen’. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Er is geen sprake van een wijziging op structuurniveau en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Daarmee past dit plan binnen de categorie ‘inpassen’.

#### Gebiedsidentiteit

Het plan betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. De samenhang tussen de onderdelen maakt de identiteit van een gebied. Het plan speelt zich af op het niveau van een kavel. Er vinden geen wijzigingen plaats in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren.

#### Gebiedseigen

Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie die naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. De woning wordt op een passende wijze in het lint ingepast. Het plan 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). Hiermee voldaan wordt aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.



### Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Een landschapsarchitect is gevraagd voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Er is een ruimtelijke analyse gedaan naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en omgeving. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten op de locatie blijven behouden en/of worden versterkt. Het verkavelings- en slotenpatroon blijven ongewijzigd. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap.

### Contactkwaliteit

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van het dorp naar het lint dat omringd is door bestaande bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open landschap. Voor het plan is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart gevolgd worden. Om een passende geleidelijke overgang van het bebouwd gebied en het landschap te realiseren, blijft het zuidelijke deel van het plangebied open gebied. Hierdoor is er sprake van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan. De woning wordt gerealiseerd met de voorgevel gericht naar het Oosteinde. Het huidige landschappelijke verkavelingspatroon blijft ongewijzigd.

### **Stedelijke ontwikkelingen**

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

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

Het plan betreft géén nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake is van slechts één woning. Derhalve is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In 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.

Het plan voorziet in de inpassing van een vrijstaande woning op een kavel, gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas, in het lint langs het Oosteinde. Het plangebied is omringd door bestaande bebouwing. Uitsluitend ten zuiden van het plangebied is sprake van een open gebied. Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap en daarmee een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

#### 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 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 woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

Het plan voorziet in slechts één vrijstaande woning. De bouw van deze vrijstaande woning zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt, waardoor in het dorp betaalbare woningen vrijkomen voor gezinnen (vanuit de eigen kern en buiten Oud-Alblas). Het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan het regionaal overleg. Het plan wordt opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving en in mindere mate klimaat. Het plan voorziet in de inpassing van een vrijstaande woning op een kavel, gelegen binnen de bebouwde kom van Oud-Alblas, in het lint langs het Oosteinde. Het plan sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landelijke karakter van het gebied. De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woning wordt gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

### 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).

In Oud-Alblas is behoefte aan woningen voor gezinnen (vanuit de eigen kern en vestigers). Voor deze groep is er behoefte aan ruime grondgebonden koop. Het aanbod aan dure koopwoningen is ruim vertegenwoordigd, waardoor het nieuwbouwaccent vooral op het middensegment zou moeten liggen. De totale woningbehoefte in Oud-Alblas ligt op ongeveer 90 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Kijkend naar de Woonvisie Molenlanden 2020-2024 is het plan, alhoewel zeer beperkt van omvang, niet passend in de kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte. De afweging is gemaakt om wel medewerking te verlenen aan dit plan door de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit (passende stedenbouwkundige/ landschappelijke invulling van een unieke locatie gelegen in de dorpsrandzone) en het doorlopen participatietraject met de omgeving. Met dit plan worden de voormalige agrarische schuren op het perceel gesloopt. Verder is het vanuit landschappelijk oogpunt minder wenselijk om bijvoorbeeld een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Gezien de ligging aan de rand van het dorp Oud-Alblas is het wenselijk om te zorgen voor een passende overgang van de kern Oud-Alblas naar het open landschap. Het toevoegen van meerdere wooneenheden in het plangebied zal resulteren in een ongewenste verstening van de rand van het dorp en tot onvrede leiden in de omgeving. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft open gebied, waardoor sprake is van een doorzicht vanaf de Kastanjelaan naar het open landschap.

De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energie-

zuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woning wordt gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

### 3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is;
- Het plan 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). Hiermee voldaan wordt aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.



## 4. Verantwoording 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**

Het plan betreft de realisatie van een woning. Het plan betreft geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt 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.

#### Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

#### Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is op 3,2 km gelegen van de Donkse Laagten en 1,4 km van Natuurnetwerk Nederland.

#### Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

#### **Conclusie**

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. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

## 4.2 Watertoets

### Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

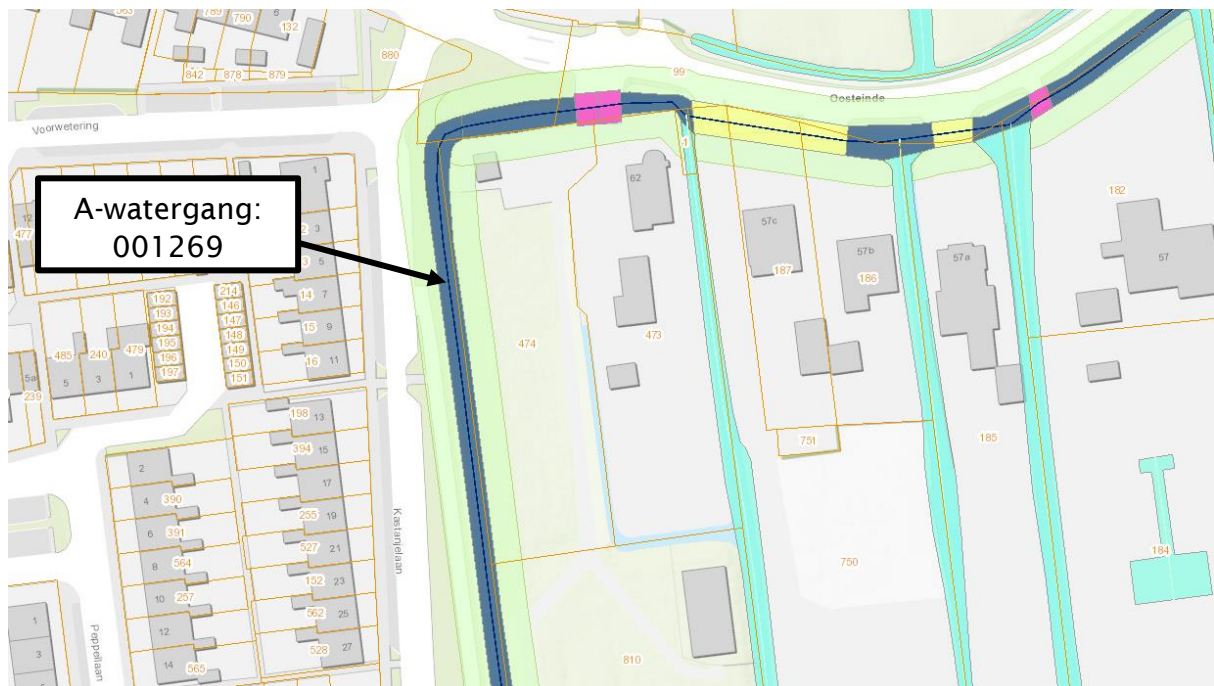
### Verordening 'de Keur'

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 water aan- 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.

### Watergangen

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan een A-watergang (001269). De bouwwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang. In het kader van een goede landschappelijke inpassing wordt tussen het woonperceel en het achterland een nieuwe dwarssloot gegraven met een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup>. De sloop van de schapenschuur aan het Oosteinde vindt plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang. Voor de sloop van de

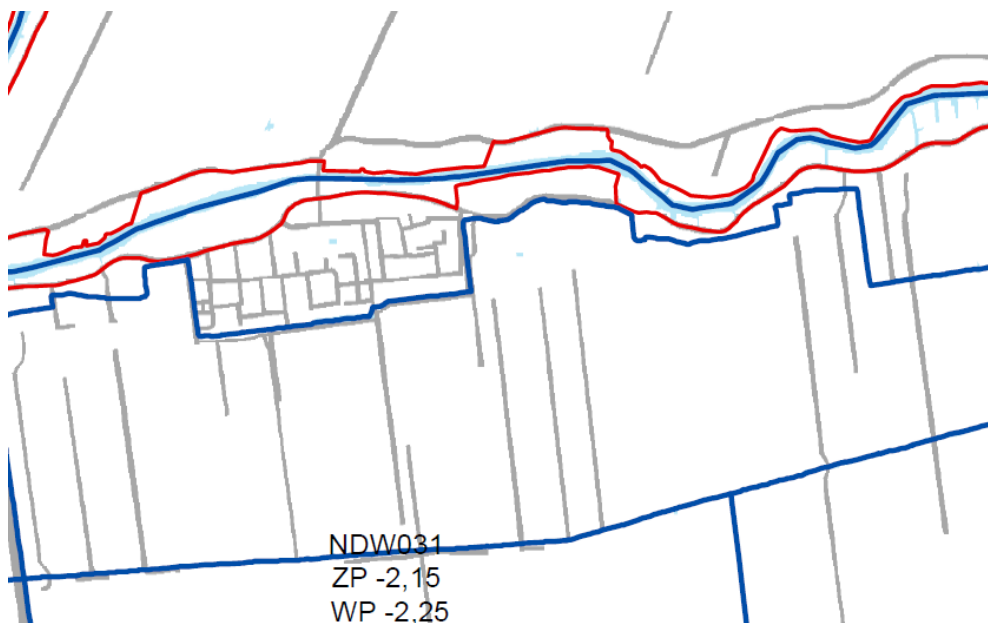
schapenshuur en het graven van de dwarssloot is toestemming van het Waterschap Rivierenland nodig (een melding of watervergunning). Het deel van de A-watgang dat binnen het plangebied is gelegen wordt bestemd als 'Water'.



**Afbeelding 11: Legger Wateren**

### Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW031. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,15 meter NAP en een winterpeil van -2,25 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwater-overlast te voorkomen.



**Afbeelding 12: 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.) plaats vindt, 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 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld (tabel 1). Het plan resulteert in een toename aan verharding. De toename aan verharding blijft onder de particuliere vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup>, waardoor het realiseren van watercompensatie niet noodzakelijk is. De initiatiefnemer van dit plan (de eigenaar van het perceel) heeft nog niet eerder gebruik gemaakt van de particuliere vrijstelling. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

| <b>Tabel 1: Verhardingsbalans</b>                                                               |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                                                       | <b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b> |
| Schapenschuur                                                                                   | 22 m <sup>2</sup>                  |
| Boerenschuur                                                                                    | 132 m <sup>2</sup>                 |
| Betonpad (binnen plangebied)                                                                    | 200 m <sup>2</sup>                 |
|                                                                                                 |                                    |
| <b>Totaal bestaande situatie</b>                                                                | <b>354 m<sup>2</sup></b>           |
|                                                                                                 |                                    |
| <b>Nieuwe situatie</b>                                                                          |                                    |
| Vrijstaande woning                                                                              | 125 m <sup>2</sup>                 |
| Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen                                                 | 70 m <sup>2</sup>                  |
| Overige erfverharding* (30% van 1650 m <sup>2</sup> - 195 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup> ) | 377 m <sup>2</sup>                 |
| Betonpad (binnen plangebied)                                                                    | 200 m <sup>2</sup>                 |
|                                                                                                 |                                    |
| <b>Totaal nieuwe situatie</b>                                                                   | <b>772 m<sup>2</sup></b>           |
|                                                                                                 |                                    |
| <b>Verschil</b>                                                                                 | <b>+ 418 m<sup>2</sup></b>         |

*\*Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen dat ongeveer 70% van de kavel verhard wordt. Gezien de grootte van het kavel (1650 m<sup>2</sup>) is voor dit plan een verhardingspercentage van 70% niet reëel. Derhalve is besloten om de maximale bouwmogelijkheden op het kavel als verhard mee te tellen plus een verhardingspercentage van 30 % voor het resterende oppervlak van de*

*kavel te hanteren (minus het gedeelte van het bestaande pad dat onderdeel uitmaakt van het kavel).*

In het kader van een goede landschappelijke inpassing wordt tussen het woonperceel en het achterland een nieuwe dwarssloot (ca. 30 m<sup>2</sup>) gegraven (zie afbeelding 7). Voor het graven van de dwarssloot is toestemming nodig van het waterschap Rivierenland. Wanneer wordt voldaan aan de criteria en voorwaarden van algemene regel WT 9, kan er worden volstaan met een melding. Indien dit niet het geval is, zal er een watervergunning moeten worden aangevraagd.

### **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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het hemelwater zal worden afgekoppeld.

De woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Kastanjelaan. Op locatie wordt een pompput geplaatst met een persleiding en een voedingskabel welke worden aangesloten op de centrale voedingskast van het bergbezinkriool (BBR) langs de Kastanjelaan. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

### **Waterkering**

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

### **Wegbeheer**

Het perceel heeft in de bestaande situatie één in- en uitrit op het Oosteinde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De in- en uitrit valt buiten de bebouwde kom, waardoor Waterschap Rivierenland het bevoegd gezag is. Wanneer de in- en uitrit wijzigt is er toestemming nodig van het waterschap Rivierenland. Hierbij dient te worden voldaan aan de criteria en voorwaarden van het waterscha (de algemene regel WE 7). De in- en uitrit zal ook overeenkomstig de huidige situatie worden gebruikt als agrarisch uitpad naar de achterliggende weilanden.

### **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.



## 4.3 Geluid

### Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder 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 Wet Geluidhinder (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 industrielawaai) 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, waardoor uitsluitend hoeft te worden gekeken naar wegverkeerslawaaï.

### Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van het Oosteinde en de Noordzijde ten hoogste respectievelijk 48 en 29 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat de woning over een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte beschikt waarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

**Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

## 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 stikstofdioxiden, 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 2: Grenswaarden luchtkwaliteit |                               |                                                 |                    |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Stof                                 | Toetsing van                  | Grenswaarde                                     | Geldig             |
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )   | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )         | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 11 juni 2011 |
|                                      | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup> | Vanaf 11 juni 2011 |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )        | Jaargemiddelde concentratie   | 25 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht:

- Een stikstofdioxideconcentratie van 16,27 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 16,38 µg PM<sub>10</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,04 µg PM<sub>2,5</sub>/m<sup>3</sup>.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### Besluit Niet In Betekenende Mate

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

**Conclusie**

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan 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

### 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 onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

| Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering) |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Milieucategorie                                                                                 | Rustige woonwijk | Gemengd gebied |
| 1                                                                                               | 10 m             | 0 m            |
| 2                                                                                               | 30 m             | 10 m           |
| 3.1                                                                                             | 50 m             | 30 m           |
| 3.2                                                                                             | 100 m            | 50 m           |
| 4.1                                                                                             | 200 m            | 100 m          |
| 4.2                                                                                             | 300 m            | 200 m          |
| 5.1                                                                                             | 500 m            | 300 m          |
| 5.2                                                                                             | 700 m            | 500 m          |
| 5.3                                                                                             | 1.000 m          | 700 m          |
| 6                                                                                               | 1.500 m          | 1.000 m        |

### Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

#### Omgevingstype gemengd gebied

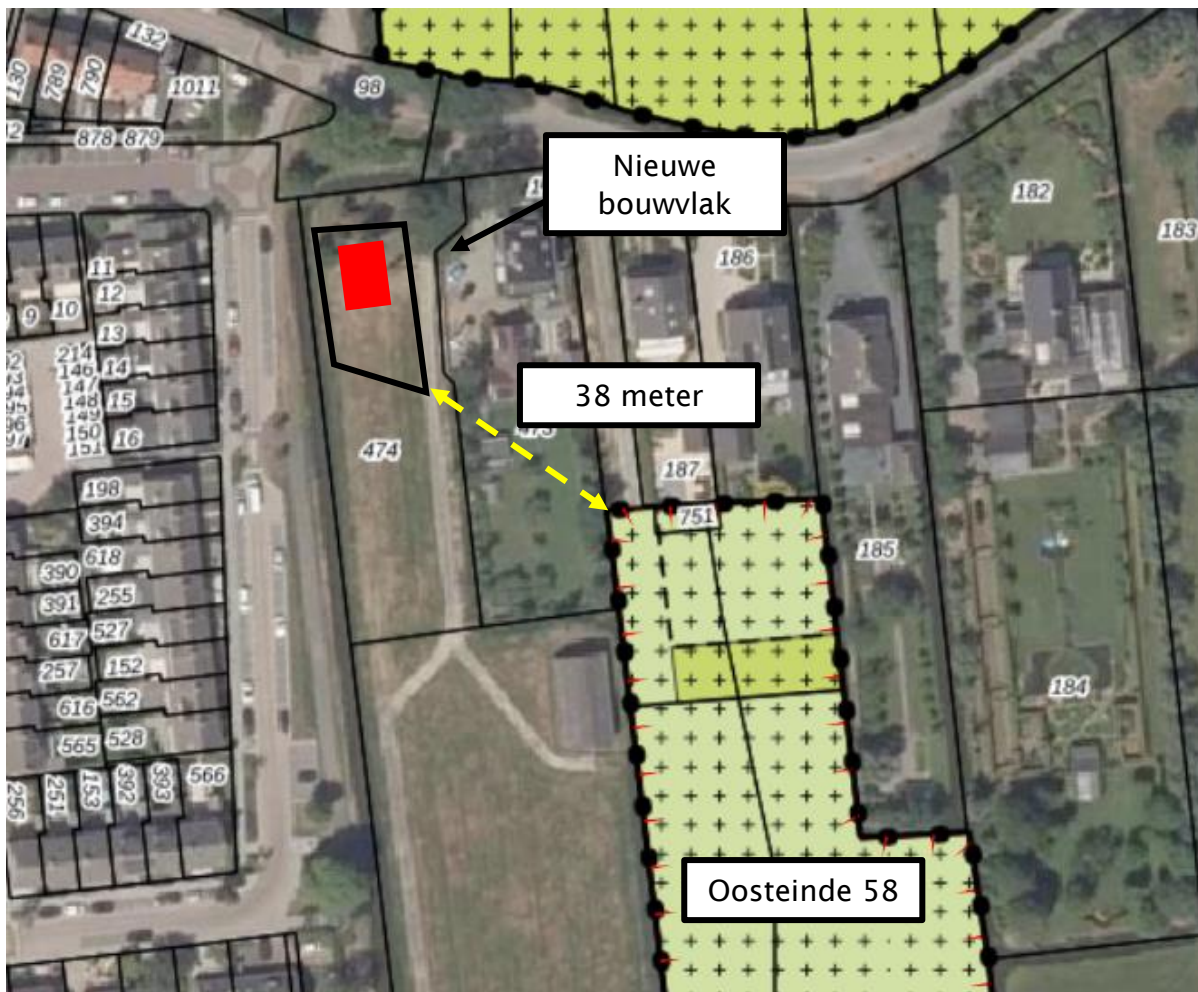
Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur,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

#### Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020

De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 25 meter.



In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend het agrarisch bedrijf Oosteinde 58 Oud-Alblas gelegen. Conform de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' geldt voor het agrarisch bedrijf een richtafstand van 25 meter. Het bouwvlak van de nieuwe woning wordt ruimschoots op meer dan 25 meter van het agrarisch bouwvlak van het ingetekend. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en dat het agrarisch bedrijf niet (verder) wordt belemmerd als gevolg van dit plan.



Afbeelding 13: Plangebied agrarisch bedrijf

### Conclusie

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

## 4.6 Externe veiligheid

### Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10<sup>-6</sup> per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

### Onderzoek

#### *Risicovolle inrichtingen*

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

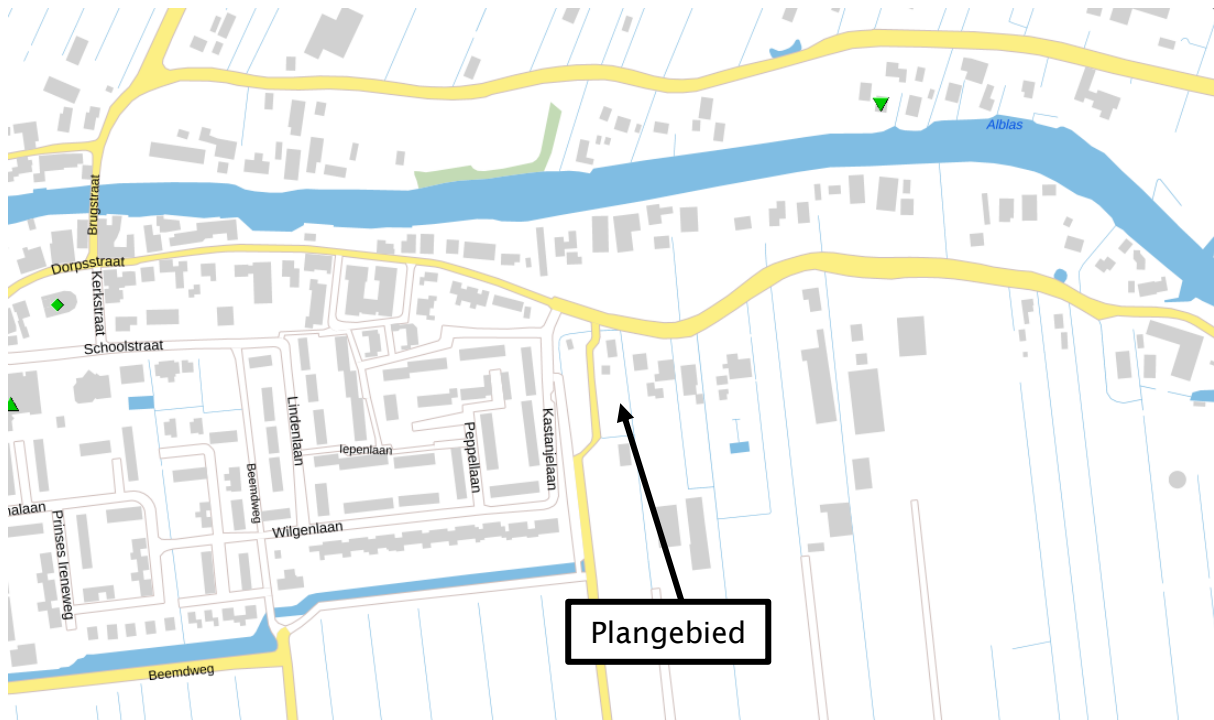
#### *Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

#### *Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied 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.



**Afbeelding 14: Risicokaart externe veiligheid**

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

## 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 en/of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen, zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

### **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 van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### **Onderzoek**

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

#### Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

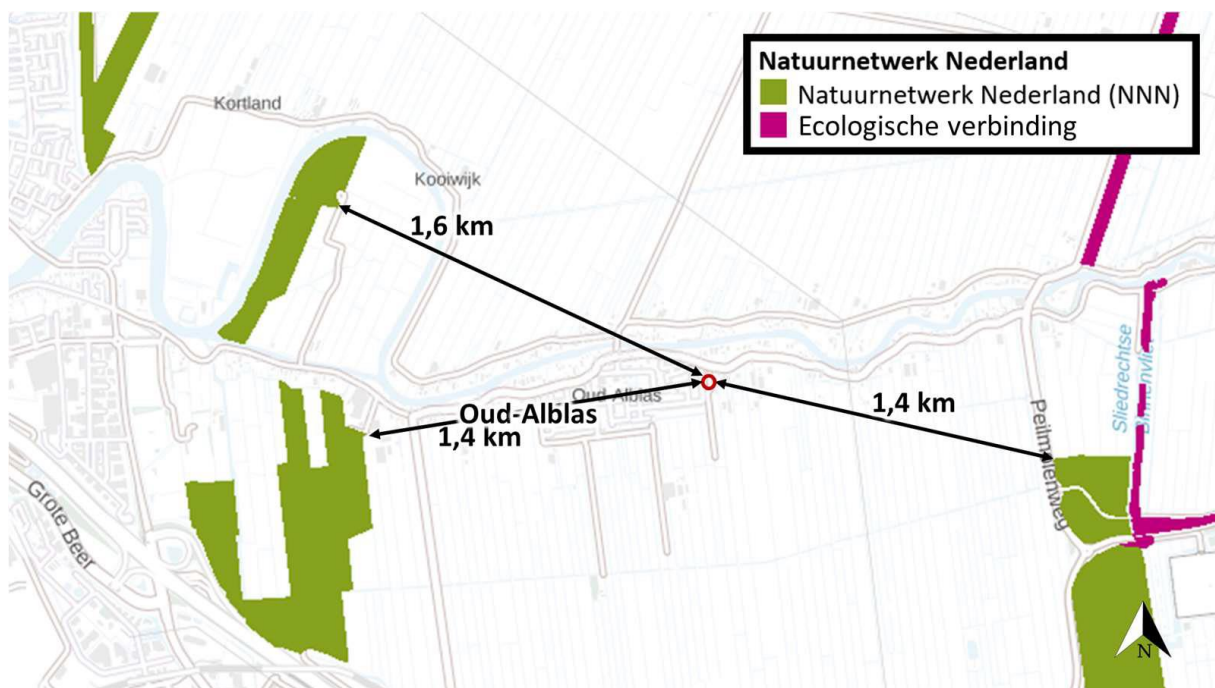
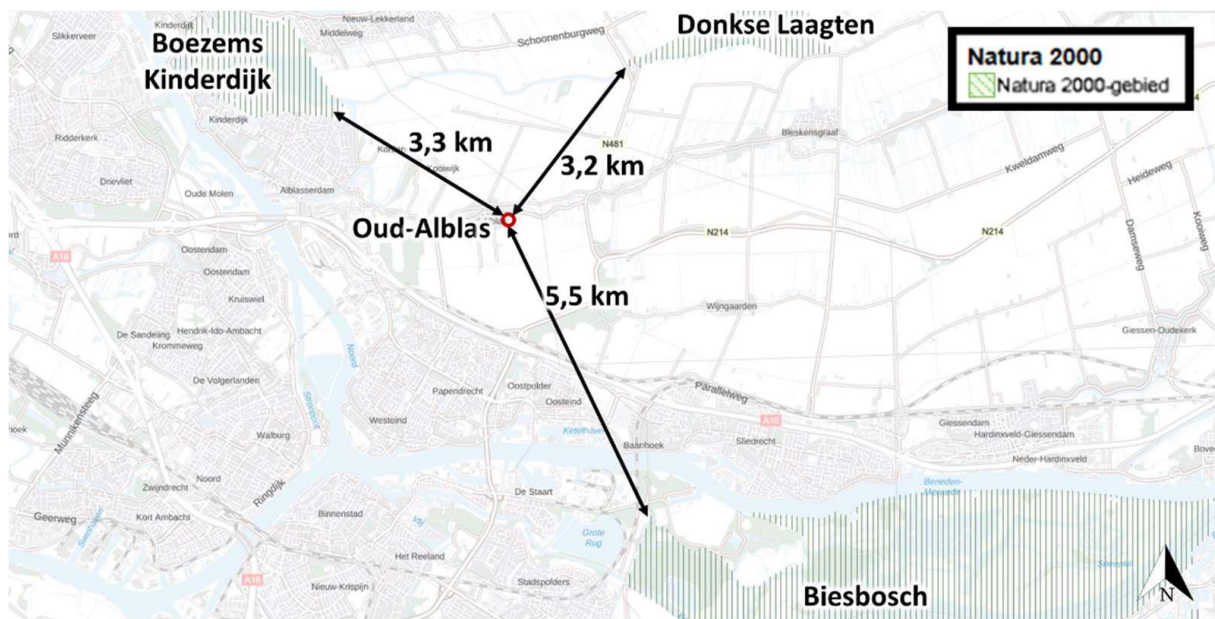
De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Oosteinde ong. te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,2 km ten noordoosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Ten noordwesten van het plangebied op een afstand van circa 3,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Op een afstand van circa 5,5 km ten zuidoosten van het plangebied ligt het natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Het meest dichtbijgelegen Natuurnetwerk Nederland ligt op een afstand van circa 1,4 km van het plangebied.

Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.







### **Actualiserend onderzoek**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een actualiserende quickscan uitgevoerd. De aanvullend notitie is toegevoegd in de bijlage. Uit de quickscan blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

### Te treffen maatregelen

- De start van de (bouw) werkzaamheden dient zo mogelijk plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit niet mogelijk is, dient minimaal een week voor de werkzaamheden het terrein te worden gecheckt op mogelijke broedvogels door een deskundige.
- De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Als het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- 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.

**Stikstofdepositie**

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

**Conclusie**

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

## 4.9 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### **Onderzoek**

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw op het terrein. Echter wel wordt aanbevolen om het oude overgroeide puinpad langs de westzijde van het terrein te verwijderen door ontgraving en afvoer. Voor het overige wordt aanbevolen om te werken met een gesloten grondbalans.

### **Conclusie**

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## 4.10 Archeologie

### **Beleidskader**

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

### **Beleidsnota Archeologie**

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

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

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

### **Onderzoek**

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



**Afbeelding 17: Archeologische verwachtingskaart**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

### **Selectiebesluit gemeente Molenlanden**

Het selectieadvies van ADC Archeoprojecten wordt onderschreven om het plangebied vrij te geven (geen vervolgonderzoek) vanwege het ontbreken van relevante archeologische niveaus. Tijdens het booronderzoek zijn uitsluitend komafzettingen en veen aangetroffen die niet geschikt waren voor permanente bewoning in het verleden. De kans dat met voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan is nihil.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hier een meldplicht conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

## 4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

### Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woning wordt gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Daarnaast heeft de gemeente Molenlanden de ambitie om natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Bij de uitwerking van het plan zal hier aandacht aan worden besteed. Hierbij kan worden gedacht aan groene gevels, een groen dak op de schuur of ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels, groene inrichting tuin met vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken.

### Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. In en rondom het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om hemelwater in de bodem te laten infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe woning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, zal bij de nader uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van overstekken boven de ramen en/of het aanbrengen van beplanting



die zorgen voor schaduwvorming voor de woning. Daarnaast worden de installaties in de woning geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO<sub>2</sub> en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. De gronden rondom de woning wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen', 'Herziening Dorpskernen Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3de herziening', 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.3 Bestemmingen

#### **Wonen**

De agrarische gronden op het kadastrale perceel Oud-Alblas, sectie C, nummer 474 rondom en ter plaatse van de nieuwe woning worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De woning dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Op het bouwvlak worden de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 1' en 'maximum goothoogte: 6 m' opgenomen.

#### **Tuin**

Het resterende deel van het kadastrale perceel Oud-Alblas, sectie C, nummer 474 wordt gewijzigd naar 'Tuin'. Op deze gronden zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

#### **Water**

Het deel van de A-watergang dat binnen het plangebied is gelegen (aan de noord- en westzijde) wordt bestemd als 'Water'.

### **Waarde – Landschap**

Ter waarborging van het landschappelijk doorzicht/de openheid van het landschap wordt op het zuidelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ opgenomen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken niet is toegestaan.

## **5.4 Aanduidingen**

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum aantal wooneenheden: 1;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum goothoogte: 6 m.