



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Oud-Alblas, Oosteinde 46’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Oud-Alblas, Oosteinde 46’

Datum

7 april 2025

Planstatus

Ontwerp



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Kader.....	6
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	7
1.5	Economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Beleidskader.....	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Sectorale aspecten.....	22
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	22
4.2	Verkeer & vervoer	23
4.3	Geluid.....	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bodem	26
4.6	Water.....	28
4.7	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	Archeologie en cultureel erfgoed	36
4.10	Ecologie.....	39
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	41

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch wegverkeerslawaaioonderzoek	AV-Consulting B.V.	2006007460- 20232686	27-11-2023
2	Bodemonderzoek	Inventerra	21-2321-R01JV	14-02-2022
3	Archeologisch onderzoek	Transect B.V.	22110059	04-05-2023
4	Ecologie	Blom Ecologie	2023-0687	19-09-2023
5	Ontwerp-besluit hogere waarden	Gemeente Molenlanden	-	01-04-2025

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Oosteinde 46 te Oud-Alblas is een woonperceel met woning en bijgebouw gelegen (zie afbeelding 1). De woning is verouderd en in slechte bouwkundige staat. De gemeente Molenlanden dient het gemeentelijk riool welke door de locatie loopt aan te passen ten einde de rioolproblematiek langs dit tracé op te lossen. Naar aanleiding hiervan is het plan ontstaan om de huidige verouderde bebouwing te slopen en de woning inclusief bijbehorende bouwwerken meer duurzaam te herbouwen (max. 1.000 m³ inclusief aan- en uitbouwen). Met name in verband met de riolering dient de nieuwe woning buiten het bouwvlak te worden gerealiseerd. Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). In de regels is namelijk opgenomen dat het realiseren van een woning buiten het bouwvlak en een woning van 1.000 m³ niet direct is toegestaan.

Op 24 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning (max. 1.000 m³) buiten het bouwvlak aan het Oosteinde 46 te Oud-Alblas. Om het plan juridisch planologisch mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunning procedure (buitenplanse afwijking o.b.v. art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) doorlopen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oosteinde 46 te Oud-Alblas waarop een woning en bijgebouwen aanwezig zijn (zie afbeelding 1). Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het Oosteinde. Aan de noordzijde grenst het perceel aan De Alblas.

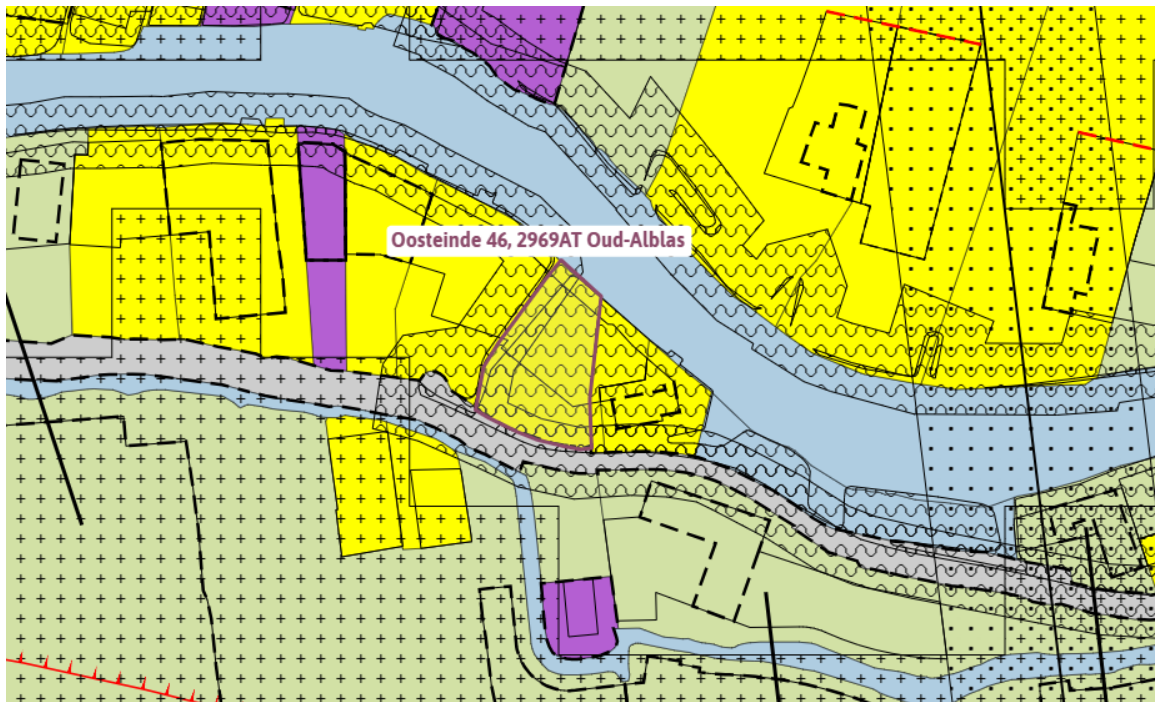
Aan de west- en oostzijde zijn woonpercelen gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend als Oud-Alblas, sectie E, perceel 434.

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) door de gemeenteraad van gemeente Molenlanden. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming:

- Wonen;



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart (2010 – exclusief herzieningen)

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waarde – Archeologie – 2;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.

Het plan is in strijd met de regels, omdat de nieuwe woning niet binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd en het niet direct is toegestaan een woning van 1.000 m³ te realiseren. Ten behoeve van deze strijdigheid, wordt het plan middels een uitgebreide ruimtelijke procedure gefaciliteerd.

Parapluherziening Parkeren Molenlanden

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels deze parapluherziening bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren. In een van de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op dit aspect.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Er waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen ‘wonen’, ‘woongebied’, ‘centrum’ of ‘gemengd’ te kunnen reguleren. In veel ruimtelijke plannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake ‘wonen’ en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van ‘het wonen’, waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten. Het plan heeft niet direct raakvlak met deze parapluherziening.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De initiatiefnemers zijn alvorens vergunningverlening langs alle burens gegaan die direct grenzen aan het plangebied en tegenover het plangebied woonachtig zijn. De burens zijn geïnformeerd over het onderhavige plan. Men heeft allen aan de initiatiefnemers kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1

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 wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen

De ontwerpbesluiting en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen

kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.5 Economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Oud-Alblas is vanaf 1 januari 2019 één van de kernen van de gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland. Het dorp Oud-Alblas is omstreeks 1100 ontstaan als lintdorp langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Oud-Alblas heeft in het verleden een veemarkt gekend welke uitermate belangrijk was voor de streek de Alblasserwaard. De veemarkt werd gehouden op het kerkplein ten noorden van de kerk. De veemarkt kon echter niet concurreren tegen de steden Rotterdam en Gorinchem, waardoor de veemarkt ophield te bestaan. Voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog kende Oud-Alblas een bloeiende middenstand. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp.

In de lintdorpen in de Alblasserwaard, waaronder Oud-Alblas, leefden de inwoners met name van de akkerbouw en griendcultuur. Langs de veenstromen werden boerderijen gerealiseerd. Door de ontwatering van het gebied was sprake van bodemdaling. Op het moment dat de zeespiegel begon te stijgen zorgde dit voor wateroverlast. In 1277 werd de Alblasserwaard bedijkt, waarna het land verder daalde. Windmolens werden gebouwd om het water omhoog te pompen, omdat natuurlijke afwatering naar de riviertjes en de Lek niet meer mogelijk was. De bevolking teelde voornamelijk wilgenhout, vlas en hennep. Tussen de vijftiende en eerste helft van de negentiende eeuw hadden de dorpen regelmatig te kampen met zware overstromingen. Midden van de negentiende verdween de vraag naar hennep als gevolg van de opkomst van de stoomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke woonboerderijen en later gebouwde vrijstaande (arbeiders)woningen. Het plangebied bevindt zich in het dorpslint langs de rivier de Alblas ten oosten van de kern van Oud-Alblas.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Oosteinde 46 te Oud-Alblas betreft een bestaand woonperceel met een woning en bijgebouw. De woning en het bijgebouw zijn verouderd en verkeren in slechte bouwkundige staat. Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Aanzicht voorgevel bestaande woning



Afbeelding 4: Aanzicht achtergevel bestaande woning en link het bijgebouw

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Naar aanleiding van de verouderde en slechte bouwkundige staat van de woning én de noodzakelijke aanpassing van het gemeentelijk riool door de gemeente, is het plan om de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te herbouwen. De huidige bebouwing zal worden gesloopt en de nieuwe woning inclusief bijbehorende bouwwerken worden op een andere plek binnen het perceel teruggebouwd. Gezien de ligging buiten het bouwvlak én de inhoud van maximaal 1.000 m³ van de nieuwe woning dient een uitgebreide omgevingsvergunning procedure (buitenplanse afwijking o.b.v. art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) te worden doorlopen. Onderstaand zijn enkele impressies weergegeven van de nieuwe woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Het verdere tekenwerk is opgenomen in de bijlagen.



Afbeelding 5: Impressie voorzijde nieuwe situatie



Afbeelding 6: Impressie achterzijde nieuwe situatie

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 betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Gezien bovenstaande jurisprudentie in relatie met het karakter van het plan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk.

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 richtinggevende 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).

Beter benutten bebouwde ruimte

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.

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Het plangebied betreft een bestaand bebouwd perceel gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint. Middels de sloop van de bestaande verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende bebouwing én de realisatie van een nieuwe veel meer duurzame woning wordt de bestaande ruimte beter benut.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Middels de sloop van de bestaande verouderde en in slechte bouwkundige staat verkerende bebouwing én de realisatie van een nieuwe veel meer duurzame woning wordt de ruimtelijke kwaliteit en het aanzicht ter plaatse verbeterd.

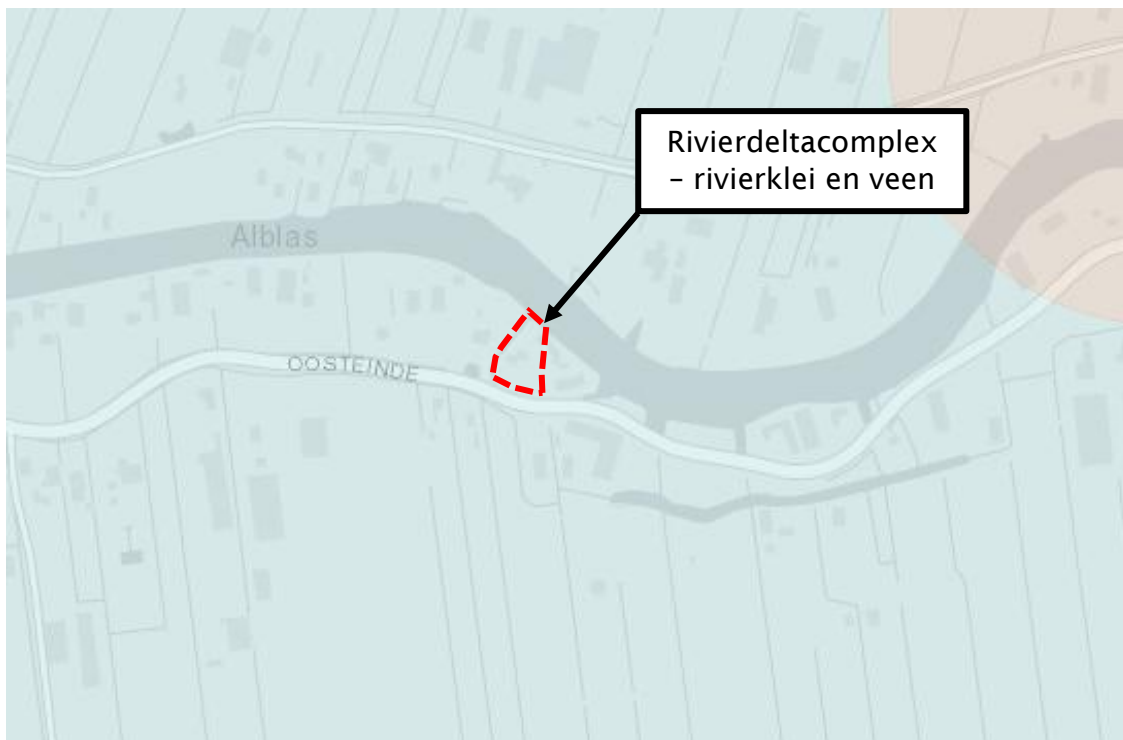
Kwaliteitskaart

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. Met betrekking tot de kwaliteitskaart zijn voor het plangebied de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'rivierdeltacomplex - rivierklei en veen' (zie afbeelding 7). Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Het richtpunt van dit gebied, betreft:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

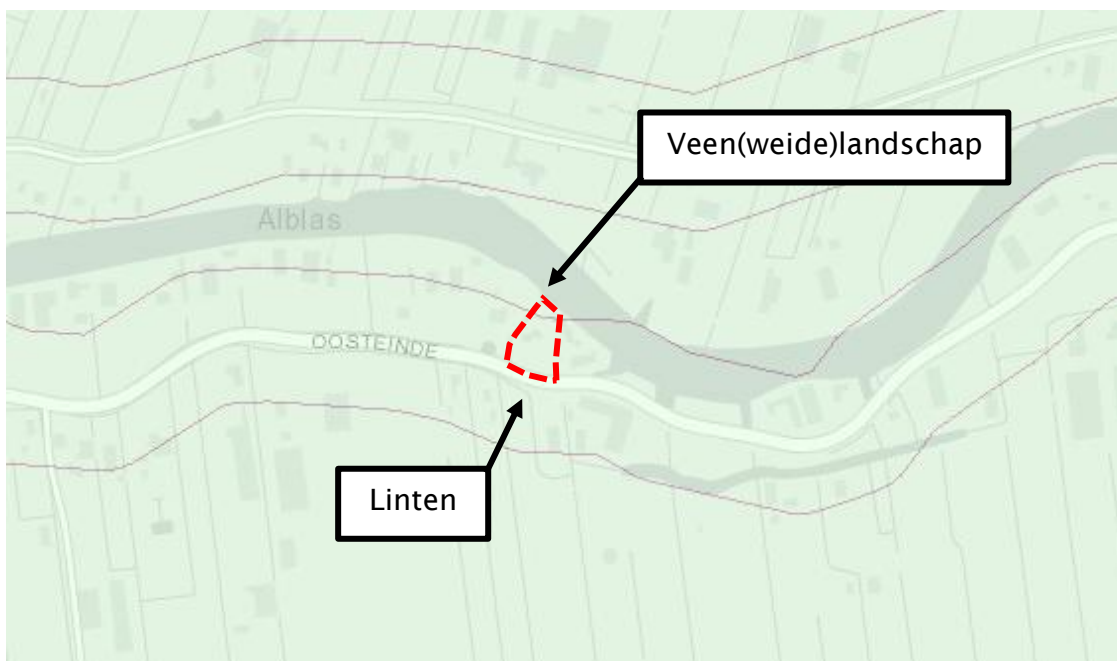


Afbeelding 7: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de ondergrond

Gezien er sprake is van herbouw op een bestaand bebouwd perceel, zijn de wijzigingen ter plaatse minimaal en blijven de komgronden en oeverwallen herkenbaar en ongewijzigd.

Laag van de natuur- en cultuurlandschappen

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten' (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veen(weide)landschap

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). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige Rivierdeltacomplex – rivierklei en veen (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Richtpunten:

- 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. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

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

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

Richtpunten:

- 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.

Gezien er sprake is van herbouw op een bestaand bebouwd perceel, zijn de wijzigingen ter plaatse minimaal. Zowel het veenweidelandschap en het lint blijft ongewijzigd. Er kan zelf worden gesproken van een verbetering ten behoeve van het cultuurhistorische lint middels de opwaardering van de locatie.

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 ruimtelijke plannen 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 plan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. 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);

2. 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;
3. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Dit plan valt onder de categorie 'inpassen'. Het plan is gebiedseigen en sluit aan bij de gebiedsidentiteit. Daarnaast passend bij de maat en de aard van de bestaande structuur. Het plan sluit aan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaarten.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- 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;
- 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.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zie paragraaf 3.1.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes 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 betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Op deze manier wordt er passende veel meer duurzame woning gerealiseerd voor de initiatiefnemer en wordt het woonmilieu in Oud-Alblas kwalitatief verbeterd. Er wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheid binnen de gemeente. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.3.2 Woonvisie Molenlanden

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).

Gezien er sprake is van herbouw blijft de hoeveelheid woningen (kwantitatief) ongewijzigd. De herbouw van een meer duurzame woning zorgt wel voor een kwalitatieve bijdrage op de woningmarkt.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit 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. In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r. beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’.

Onderzoek

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is daarmee zeer beperkt. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Verkeer & vervoer

Beleidskader

De gemeente Molenlanden heeft een eigen parkeerbeleid opgesteld; de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Hierin zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende functies (zoals wonen, werken, horeca, etc.) waaraan planinitiatieven aan moeten voldoen. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde.

Onderzoek

Verkeersafwikkeling

Het Oosteinde 46 te Oud-Alblas wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Bereikbaarheid

Het woonperceel aan het Oosteinde 46 te Oud-Alblas is gelegen langs de 60km-weg de Oosteinde. Langs deze weg is ook een busverbinding gelegen, namelijk de 702 Groot-Ammers via Brandwijk – Papendrecht. In de nabije omgeving van het plangebied is in oostelijke richting de N481 gelegen.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. In de zowel de oude als de nieuwe situatie is er sprake van een vrijstaande woning. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen in het buitengebied. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het perceel is er meer dan voldoende ruimte om minimaal 3 auto's te parkeren.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft parkeren geen belemmeringen.

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.

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.

Onderzoek

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Hierbij is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door AV Consulting B.V. en toegevoegd in de bijlage van deze onderbouwing. De conclusie uit dit onderzoek is als volgt:

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de oostgevel, westgevel en noordgevel passen binnen de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op de zuidgevel (voorgevel) ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Voor deze waarde dient wel een hogere waarden besluit worden genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

Het college van burgemeester en wethouders van Molenlanden heeft besloten om hogere waarden vast te stellen voor het plan. Het besluit is toegevoegd in de bijlage.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Hiermee is het plan kleinschalig van aard en valt deze binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 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

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Inventerra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

‘Uit de resultaten van het afperkend onderzoek, in combinatie met het in 2017 uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek, wordt het volgende geconcludeerd:

- Nabij de oostelijke perceelgrens, waar een gedempte sloot aanwezig is, is de grond plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met PAK. De omvang van de sterke PAK-verontreiniging wordt geraamd op ca. 16 m³ en is mogelijk perceelgrens overschrijdend.*
- Op het westelijke en noordelijke terreindeel is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen; de omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen wordt geraamd op tenminste 335 m³. Het “geval” is met name aangetoond in de bovengrond met daarin een bijmenging van bodemvreemd materiaal, maar is op het terrein voor de huidige woning plaatselijk ook aanwezig in de bodemlaag van 0,5 – 1,0 m-mv. De zintuiglijk onverdachte bodemlagen zijn over het algemeen niet tot licht verontreinigd met zware metalen.*
- Omdat sprake is van een sterke loodverontreiniging in de onbedekte bovengrond, is naar verwachting sprake van een saneringsurgentie.*
- De puinhoudende grond op de locatie is visueel en analytisch niet verontreinigd met asbest (dit is in reeds onderzocht in 2017).*
- De bovengrond met daarin een bijmenging met bodemvreemd materiaal (0 – 0,5 m-mv) bevat een PFOA-gehalte van 8 µg/kg. De ondergrond zonder bijmenging met bodemvreemd materiaal bevat een PFOA-gehalte van 11 µg/kg. Beide aangetoonde gehalten overschrijden de maximale waarde voor klasse Industrie.*
- Gezien de ligging in een zone met een gemiddelde bodemkwaliteit die tot minimaal 2,0 m-mv in klasse Industrie-heterogeen valt, zou ons inziens voor de ondergrond van 0,5 – 1,0 m-mv, een afwijkende saneringsdoelstelling gehanteerd kunnen worden dan gebruikelijk is voor locaties waar sprake is van een woonbestemming. Voor de bovengrond kan wel de reguliere terugsaneerwaarde klasse Wonen worden aangehouden. Het saneringsvoornemen dient gemeld te worden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming, die haar goedkeuring dient te geven over de*

saneringsdoelstelling. Gezien de specifieke situatie op deze locatie wordt geadviseerd om een deelsaneringsplan op te stellen en in te dienen.'

Conclusie

Alvorens de uitvoering dient er een (deel)saneringsplan ingediend te worden bij het bevoegd gezag en dient de verontreinigde grond te worden gesaneerd.

4.6 Water

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

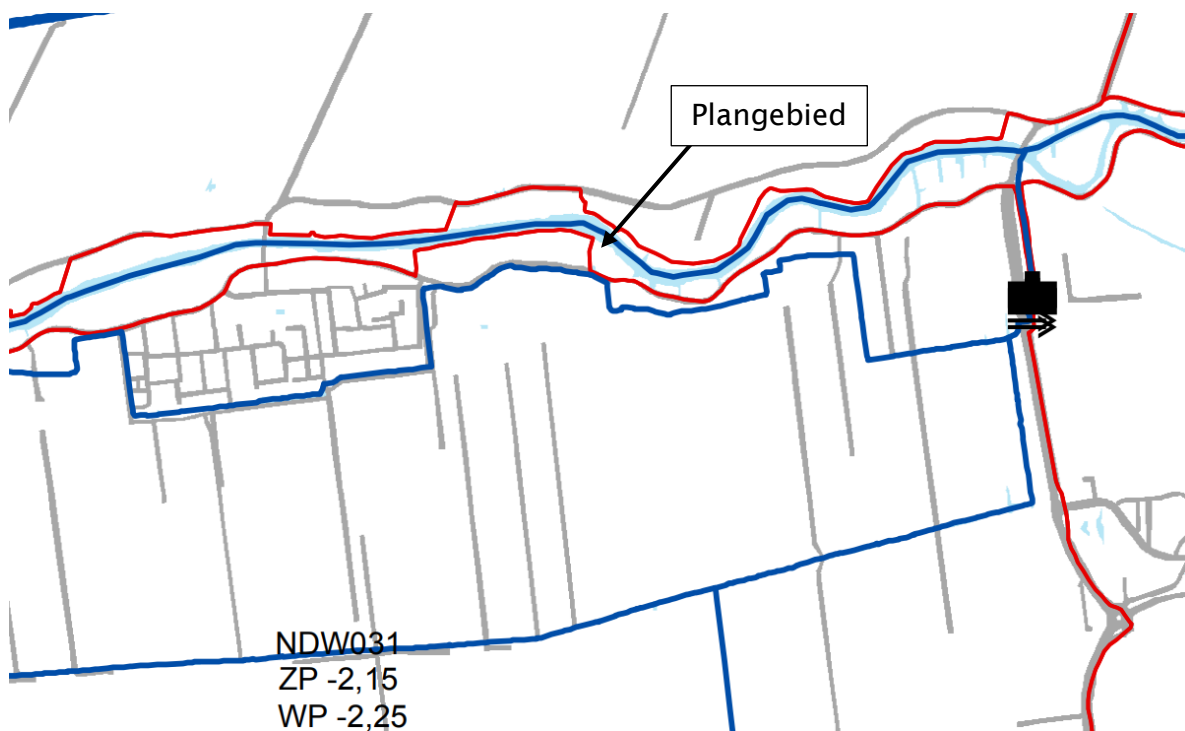
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te 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.

Onderzoek

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Lage boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,9 m NAP.



Afbeelding 9: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Volumecompensatie

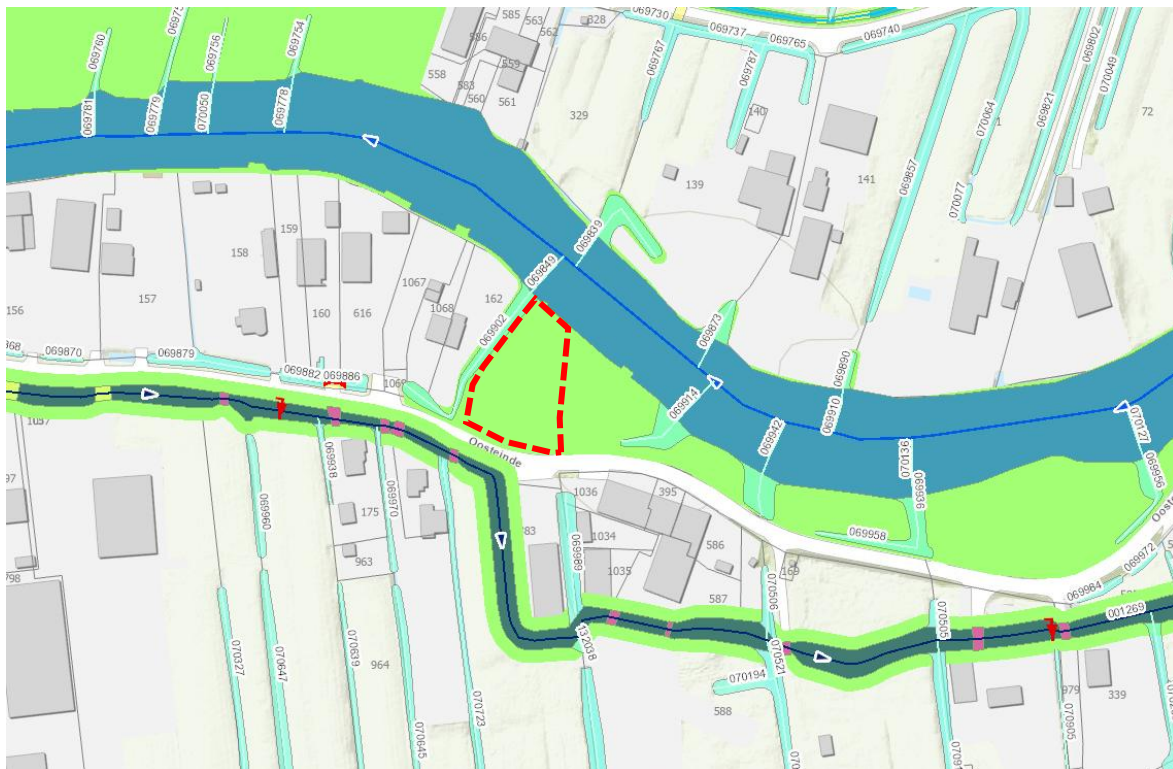
Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Lage boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,9 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van 0,80 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is dus op -0,55 m

NAP-hoogte. Voor boezemgebieden geldt zowel een oppervlakte- als een volumecompensatie plicht. Eventuele toename aan verharding en ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van -0,55 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd. Bij de aanvraag voor de watervergunning dient een dwarsprofiel van het bouwplan met de regionale waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Alblas.

Oppervlakteverharding

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het buitengebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. De hoeveelheid verharding ter plaatse veranderd hierdoor dermate weinig waardoor geen compensatie noodzakelijk is.



Afbeelding 10: Uitsnede Legger wateren

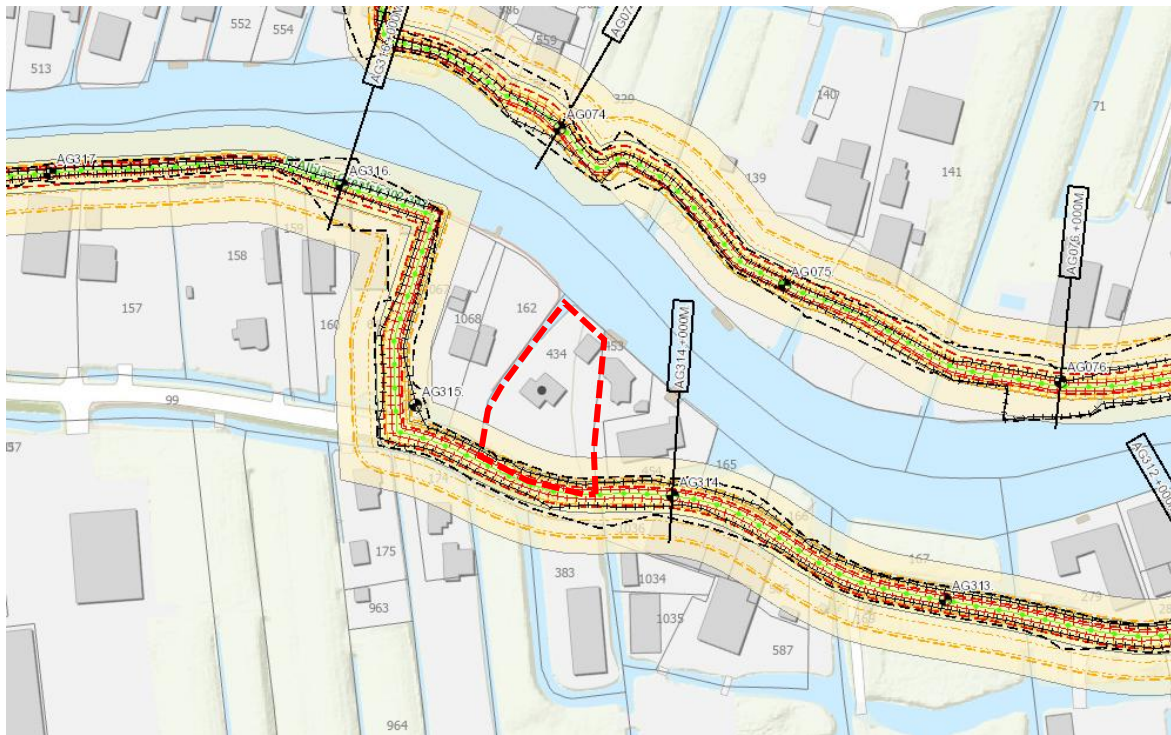
Watergangen

Het plangebied is gelegen langs De Alblas, welke een A-watergang betreft (zie bovenstaande afbeelding). Het perceel is gelegen binnen de beschermingszone van De Alblas, doordat deze buitendijks is gelegen. Daarnaast is er enkele C-watergang (069902) in de directe omgeving van het plangebied gelegen.

De bouw- en sloopwerkzaamheden vallen binnen de beschermingszone van De Alblas. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij de Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is gelegen langs een regionale dijk (zie onderstaande afbeelding). Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermings- en/of kernzone van de regionale waterkering. De woning wordt buiten deze zone gerealiseerd.



Afbeelding 11: Uitsnede Legger waterkeringen

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.

Hemelwater wordt geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid

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

Conclusie

Voor het plan dient er een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden.

4.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hierop in middels het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. De bestaande woning voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen, onder andere op het gebied van isolatie. De nieuwe woning zal veel duurzamer zijn en wel aan de hedendaagse eisen voldoen.

Klimaatadaptatie

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. 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. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Het belang van groene tuinen wordt onder de aandacht gebracht.

Overstroming

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.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen. Daarnaast is het toepassen van een groene tuin om hittestress te voorkomen bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Verder is het perceel gelegen aan het riviertje De Alblas, wat zorgt voor een verkoelend effect.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Ook dit wordt onder de aandacht gebracht bij de initiatiefnemer. De beplanting van het perceel kan hierbij voorzien in het afbreken van CO² en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

4.8 Externe veiligheid

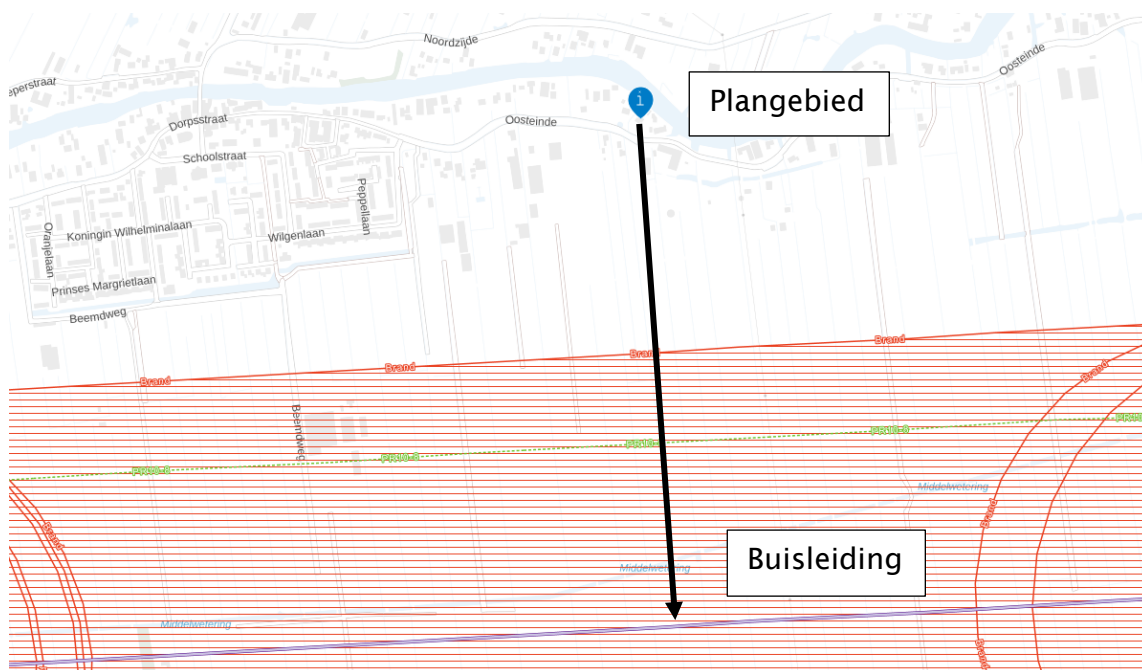
Beleidskader

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

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

Onderzoek

Voor het inventariseren van externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied is de Atlas voor de Leegomgeving geraadpleegd.



Afbeelding 12: Risicokaart externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Uit de kaart Veilige Omgeving van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

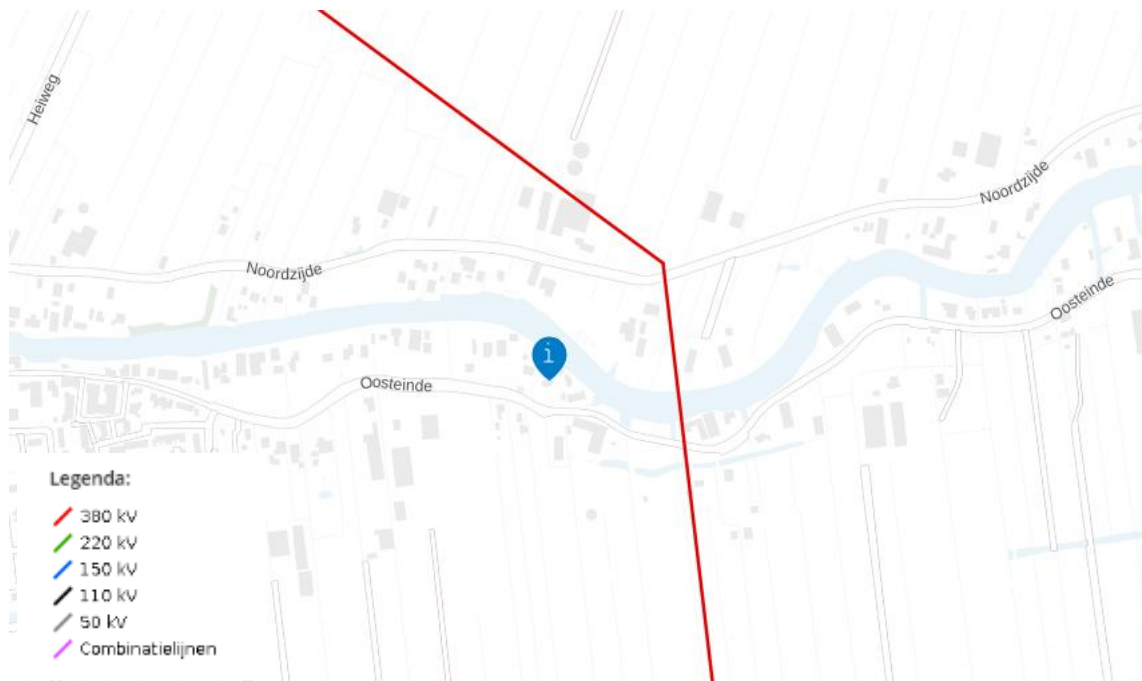
In de omgeving van het plangebied is op circa 850 meter van het plangebied een buisleiding gelegen. Voor deze risicobron is vanwege de grote afstand tot het plangebied geen berekening, maatregelen dan wel verantwoording noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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

Kabels en leidingen

Ten oosten van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) gelegen. De hoogspanningsverbinding Crayestein – Krimpen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van circa 160 meter. Hiermee valt dit buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn. In het plangebied of de directe omgeving zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart bovengrondse hoogspanningsleidingen

Conclusie

Het plan betreft voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen.

4.9 Archeologie en cultureel erfgoed

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. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

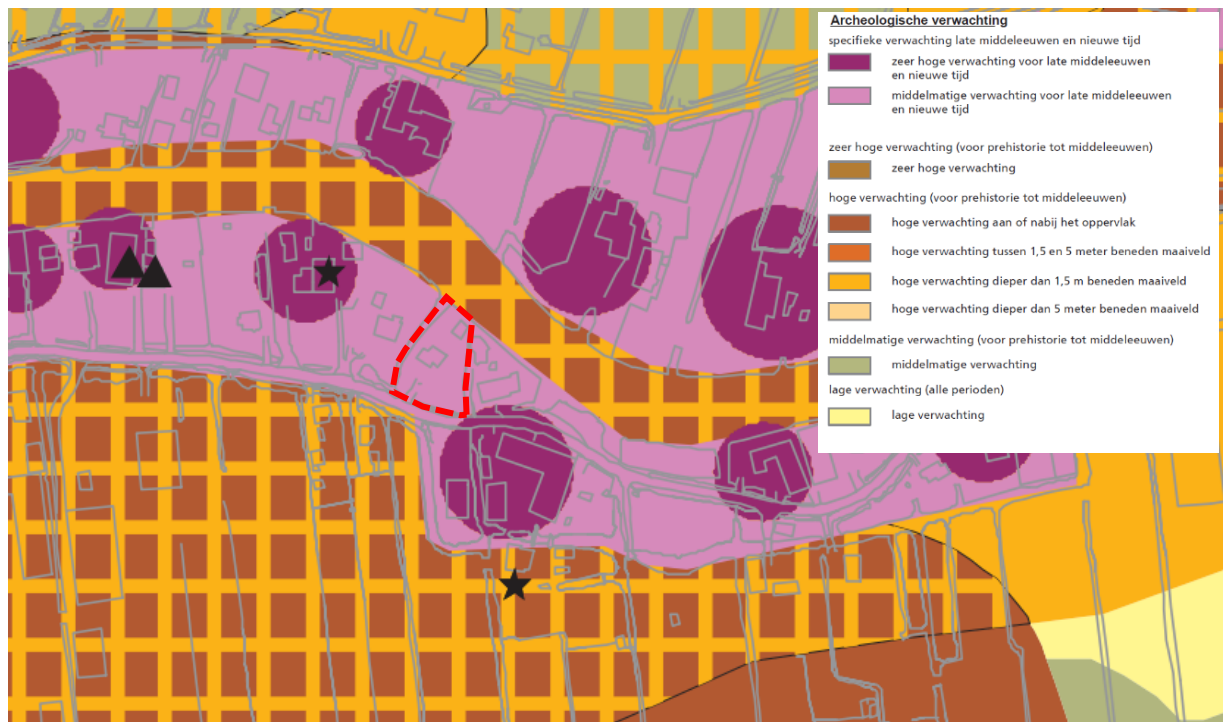
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie onderstaande afbeelding) is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte van de nieuwbouwwoning betreft circa 250 m². Hiermee voorziet het plan in bodemingrepen die groter zijn dan de archeologische vrijstelling, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is. Door Transect B.V. is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

'Het plangebied ligt naar verwachting op de Alblas stroomrug. Deze stroomrug is vanaf de Romeinse tijd actief geweest en de oevers van deze stroomrug hebben naar verwachting een gunstige locatie voor bewoning gevormd. Het plangebied bevindt zich aan de bestaande (rest)geul van de Alblas stroomrug en is op basis van topografische kaarten in de 18de eeuw moeras geweest. Het is daarom de vraag in hoeverre in het plangebied oeverafzettingen aanwezig zijn of dat het plangebied zich op een restgeul bevindt. Indien er oeverafzettingen aanwezig zijn van de Alblas stroomrug is er sprake van een hoge archeologische verwachting vanaf de Romeinse tijd in het plangebied. In de Late Middeleeuwen is het gebied ontgonnen vanaf de oevers van de Alblas. Het plangebied bevindt zich langs het oorspronkelijke bewonings- en ontginningslint van Oud-Alblas. In het plangebied is de vondst van een laatmiddeleeuwse ophogingslaag geregistreerd. Dit wijst mogelijk op de aanwezigheid van een woonheuvel in het plangebied. Om deze reden is sprake van een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Op basis van het AHN en topografische kaarten vanaf de 18de eeuw zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een woonheuvel in het plangebied.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat tot de maximaal geboorde diepte van 5,0/8,0 m -Mv sprake is van kleiige geulafzettingen. Deze zijn naar verwachting afkomstig van de Oud-Alblas stroomrug. Deze geulafzettingen worden archeologisch gezien niet als relevant beschouwd. Nederzettingenresten of grafvelden worden op dergelijke locaties niet verwacht. Er geldt nog wel een theoretische verwachting op de aanwezigheid van watergerelateerde resten. De trefkans is echter laag, dergelijke resten worden veelal als toevalsvondst aangetroffen en zijn met regulier prospectief onderzoek niet op te sporen. De top van de bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor met een dikte tussen 40-60 cm, waarin sprake is van modern rood baksteenpuin en grind. Hoewel in het plangebied in Archis3 een vondstmelding is opgenomen van een terpophoging uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd zijn hiervoor tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen voor. Gezien de aanwezigheid

van geulafzettingen en de afwezigheid van een ophooglaag kan de archeologische verwachting in het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Advies

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Molenlanden).'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

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

Onderzoek

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Het plan voorziet in werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor eventuele beschermde flora en fauna. Om de gevolgen van het plan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van de quickscan luidt:

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen en huismussen. Verder is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- 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.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Ten aanzien van de platte schijfhoren is het van belang dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode 1 oktober – 1 december.

Daarbij moet minimaal 25% van de waterplanten en waterbodem gespaard blijven tijdens de werkzaamheden.

- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming

Conclusie

Voor het onderhavige plan dient aanvullend onderzoek naar huismussen en vleermuizen uitgevoerd te worden. Hetgeen wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen 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 erop 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 2: 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

Gemengd gebied

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Door de lintbebouwing met agrarische en andere bedrijvigheid wordt de locatie als gemengd gebied beschouwd. Hierdoor kan de richtafstand van bedrijven met één afstandstrede worden verlaagd.

Onderzoek

Het plan betreft het herbouwen van een bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken. Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie, aangezien de nieuwe woning binnen het bestaande woonperceel (woonbestemming) zal blijven. Er is en blijft daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, én omliggende bedrijven zullen niet extra in de bedrijfsvoering worden beperkt dan in de bestaande situatie het geval.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen.