



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Oud-Alblas, Peperstraat 48’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Oud-Alblas, Peperstraat 48’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Identificatie

NL.IMRO.1978.OVpeperstraat48ABS-ON01

Datum

03-05-2024

Planstatus

Ontwerp



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Kader.....	7
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	8
1.5	Economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Nieuwe situatie	10
3	Verantwoording beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie.....	24
4	Verantwoording sectorale aspecten	25
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	25
4.2	Watertoets	26
4.3	Geluid.....	30
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	33
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Kabels en leidingen.....	37
4.8	Ecologie.....	38
4.9	Stikstofdepositie.....	39
4.10	Bodem	40
4.11	Archeologie	41
4.12	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	43

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Bouwhistorisch onderzoek	Bureau Helsdingen	-	22-10-2021
2	Tekeningen + bouwkundige informatie	Bureau Rozendaal	24013	08-04-2024
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1919	27-06-2023
4	Ecologische quickscan	Ecofact B.V.	QS51027	24-08-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Peperstraat 48 te Oud-Alblas is langs De Alblas een rijksmonumentale woonboerderij en schuur gelegen (zie afbeelding 1). Voorheen was hier sprake van een agrarisch bedrijf, maar deze bedrijfsmatige functie heeft het jaren geleden al verloren. Sindsdien heeft de boerderij een woonfunctie en fungeert de schuur als bijgebouw. Recent (31 augustus 2023) is er een omgevingsvergunning verleend voor een bed & breakfast in de schuur, deze wordt momenteel gerealiseerd.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto Peperstraat 48 Oud-Alblas (indicatief)

De boerderij en de schuur behoeven een flinke renovatie om te kunnen voldoen aan de huidige bouw- en duurzaamheidseisen en tegelijkertijd de monumentale waarde aldaar te behouden. Daarnaast raakt de huidige bewoonster van de boerderij op leeftijd. Voor de huidige bewoonster is het onmogelijk de renovatie van zowel de boerderij als de schuur te bekostigen, zeker de renovatie van de schuur kost veel geld gezien het gaat om een bijgebouw. Daarom is een plan bedacht om een toekomstbestendige situatie te creëren voor zowel de monumentale bebouwing ter plaatse als de woonsituatie van de familie.

Het plan is om de schuur (bed & breakfast) juridisch-planologisch te wijzigen naar een burgerwoning, waardoor de zoon (met huishouden) van de huidige bewoonster van de boerderij ter plaatse kan komen wonen. Hiermee kunnen de renovatiekosten (over twee huishoudens) worden bekostigd, daarmee wordt er voor de monumentale waarde aldaar een meer toekomstbestendige situatie gecreëerd. Ook kan de familie hierdoor bij elkaar wonen, waardoor eventueel toekomstige mantelzorg kan worden verleend zodat men langer thuis kan blijven wonen.

Het plan is strijdig met het de vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) (zie afbeelding 3). De

Peperstraat 48 te Oud-Alblas heeft hierin de enkelbestemming Wonen met één bouwvlak en de aanduiding van cultuurhistorische waarden op zowel de boerderij als de schuur. In een bouwvlak is conform het bestemmingsplan slechts één woning toegestaan. Het toevoegen van een tweede woning binnen het bouwvlak (in de schuur) is daarmee niet direct toegestaan.

Op 30 mei 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een burgerwoning in de schuur naast de boerderij aan de Peperstraat 48 te Oud-Alblas. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de schuur op het perceel Peperstraat 48 te Oud-Alblas. Kadastraal staat deze bekend als ABS02 – D – 589 (zie afbeelding 2). De schuur is gelegen op het erf van en ten zuidoosten van de woonboerderij. Aan de zuidwestkant is De Alblas gelegen en aan de noordoostkant (achter de openbare weg) het open polderlandschap. Verder richting het oosten is de kern van Oud-Alblas gelegen.



Afbeelding 2: Weergave kadastrale perceel

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). Het plangebied (zie afbeelding 3) heeft de enkelbestemming:

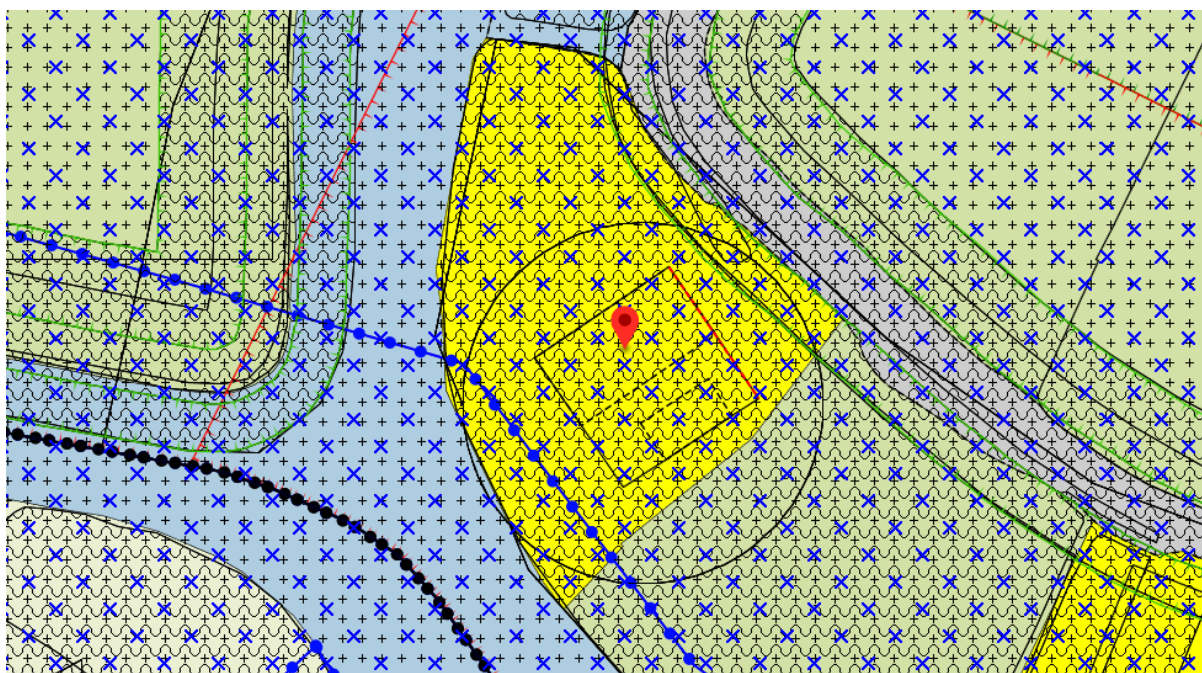
- Wonen;

De dubbelbestemming:

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

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Figuur: gevellijn.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

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 2.2.3 ‘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 paraplu-bestemmingsplan 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 (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op het plangebied.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 ontwerpbeschikking 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 ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording 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.

Het cultuurhistorische lint langs de Peperstraat / Noordzijde en De Alblas kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke woonboerderijen en later gebouwde vrijstaande (arbeiders)woningen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft de Peperstraat 48 te Oud-Alblas waar een monumentale woonboerderij en schuur zijn gelegen. De boerderij wordt momenteel bewoont als zijnde één burgerwoning en de schuur wordt gebruikt als bed & breakfast. Op onderstaande afbeelding een impressie van de schuur waar het om gaat.



Afbeelding 4: Impressie schuur

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het plan betreft het juridisch-planologisch wijzigen van de monumentale schuur (bed & breakfast) naast de monumentale woonboerderij aan de Peperstraat 48 te Oud-Alblas naar een burgerwoning. Gezien de monumentale status van de schuur en de initiatiefnemer veel waarde hecht aan de monumentale waarde aldaar, is er door Bureau Helsdingen alvorens de vergunde bed & breakfast in de schuur een bouwhistorische opname en technische inspectie uitgevoerd. Deze zijn toegevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing en in de volgende paragraaf wordt hier meer aandacht aan besteedt. De tekeningen van de schuur zijn eveneens bijgevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2.2 Cultuurhistorie en monumentale waarden

Bureau Helsdingen

Uit de resultaten van de onderzoeken van Bureau Helsdingen is naar voren dat het historische houtskelet, het stijl- en regelwerk van de rechter zijgevel en diverse sporen van vloedzolders en verlaagde tussenvloeren, elementen zijn die hoog worden gewaardeerd. Met deze zaken is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de ontwerpen van de reeds vergunde bed & breakfast. Voor verdere details van de bouwhistorische waarde van de schuur wordt verwezen naar de volledige onderzoeken in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed

De onderzoeken van Bureau Helsdingen en in relatie daarmee het uitgewerkte plan zijn voorgelegd aan de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het RCE adviseert positief op het feit dat de schuur in goede technische staat wordt teruggebracht. Tegen de herbestemming van de schuur tot burgerwoning heeft het

RCE dan ook geen principiële bezwaren. Het is mogelijk om een woonprogramma in de schuur te realiseren met behoud van de monumentale waarden. Deze waarden zijn vooral gelegen in de hoofdvorm, ouderdom, gepotdekselde houten wanden en het rieten wolfsdak. Tevens is de schuur van belang als onderdeel van een voor de streek typerend boerderijcomplex. De voorgestelde indeling (zie tekeningen in de bijlage) stuit niet op bezwaren. Aandachtspunt is dat geen inbreuk wordt gemaakt op het gesloten karakter.

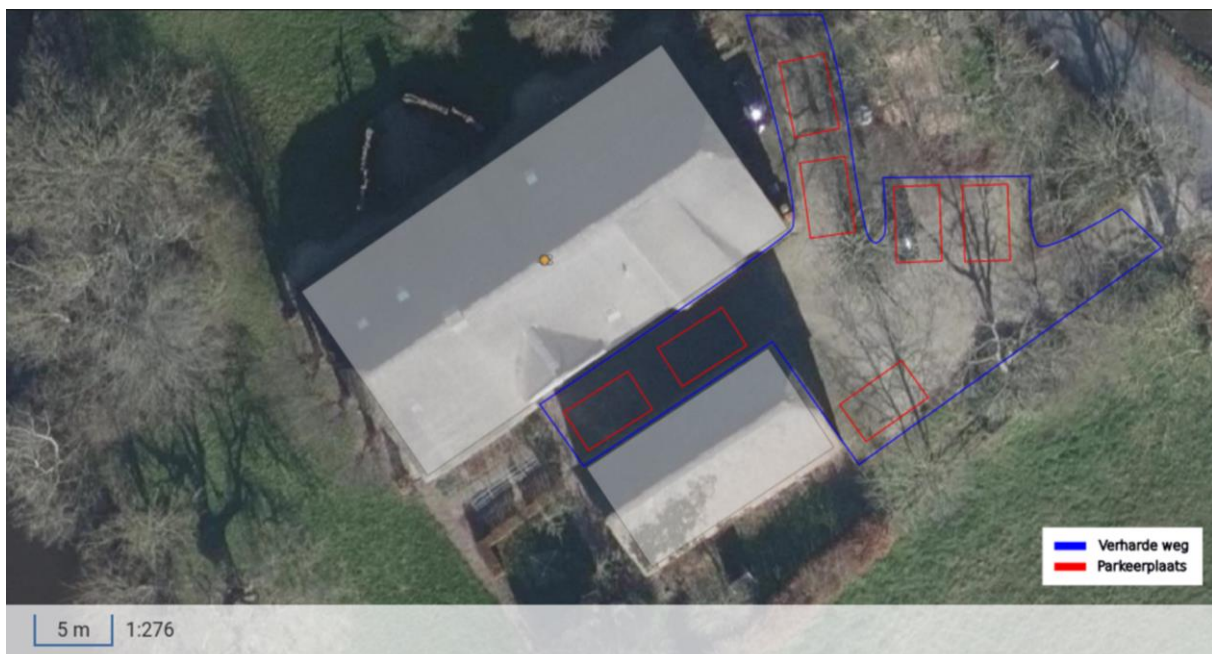
2.2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Peperstraat 48 te Oud-Alblas wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Zowel de woonboerderij als de nieuwe burgerwoning in de schuur zullen gebruik maken van deze bestaande ontsluiting.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. 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. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. In de nieuwe situatie is er sprake van twee vrijstaande woningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van twee keer 2,4 in het buitengebied. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het bestaande erf is er meer dan voldoende ruimte om minimaal 5 auto's te parkeren, zie onderstaande afbeelding. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 5: Parkeren op eigen terrein

3 Verantwoording 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.

Verlies van identiteit en de herkenbaarheid van landschap en de gebouwde omgeving liggen op de loer en er is behoefte aan een herkenbare leefomgeving met karakter. Dit vraagt extra aandacht voor hoogwaardige gebiedsontwikkeling waarin landschappelijke kwaliteit en cultureel erfgoed, zoals historische wandelpaden en stads- en dorpsgezichten, beschermd worden en als inspiratiebron blijven dienen bij het vormgeven van onze toekomstige leefomgeving. Deze opgave is te zien in het landelijk gebied en de gebouwde omgeving. Behoud, versterken en benutten van de bestaande kwaliteiten van (gebouwd) erfgoed en landschap wordt verbonden aan de groei en ontwikkeling van steden, dorpen en wijken.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. Met de bewoning van de schuur, naast de monumentale boerderij, kan de renovatie ervan worden bekostigd. Daarnaast wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud van het rijksmonument. Immers, de locatie gaat bewoond worden door meerdere huishoudens waardoor de relatief hoge kosten aan de rijksmonumentale boerderij en schuur gedeeld kunnen worden. Dit draagt bij aan de instandhouding en toekomstbestendigheid van het rijksmonument.

Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de rijksmonumentale waarden aldaar. Verder is het plan op rijksniveau kleinschalig van aard en worden er 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 onderhavige plan is op rijksniveau 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.

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).'

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning, daarmee de toevoeging van één extra wooneenheid. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor 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 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).

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.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning, daarmee wordt bovenstaand beleidspunt gevolgd om de bestaande bebouwde ruimte beter te benutten. Er wordt geen extra bebouwing gerealiseerd, maar de schuur kan worden gerenoveerd. Hierdoor is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast wordt draagvlak gecreëerd voor behoud van deze ruimtelijke kwaliteit en

het onderhoud van het rijksmonument. Immers, de locatie gaat bewoond worden door meerdere huishoudens waardoor de relatief hoge kosten aan de rijksmonumentale boerderij en schuur gedeeld kunnen worden. Dit draagt bij aan de instandhouding en toekomstbestendigheid van het rijksmonument.

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.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van langs de Alblas en in Oud-Alblas. De footprint blijft ongewijzigd en daarmee ook de maat en aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. Er wordt zelfs bijgedragen om deze bestaande cultuurhistorische en rijksmonumentale kenmerken te behouden middels de renovatie.

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.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied ‘rivierklei en veen’ (zie afbeelding 5). 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. Voor ontwikkelingen in het gebied ‘rivierklei en veen’ heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

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

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

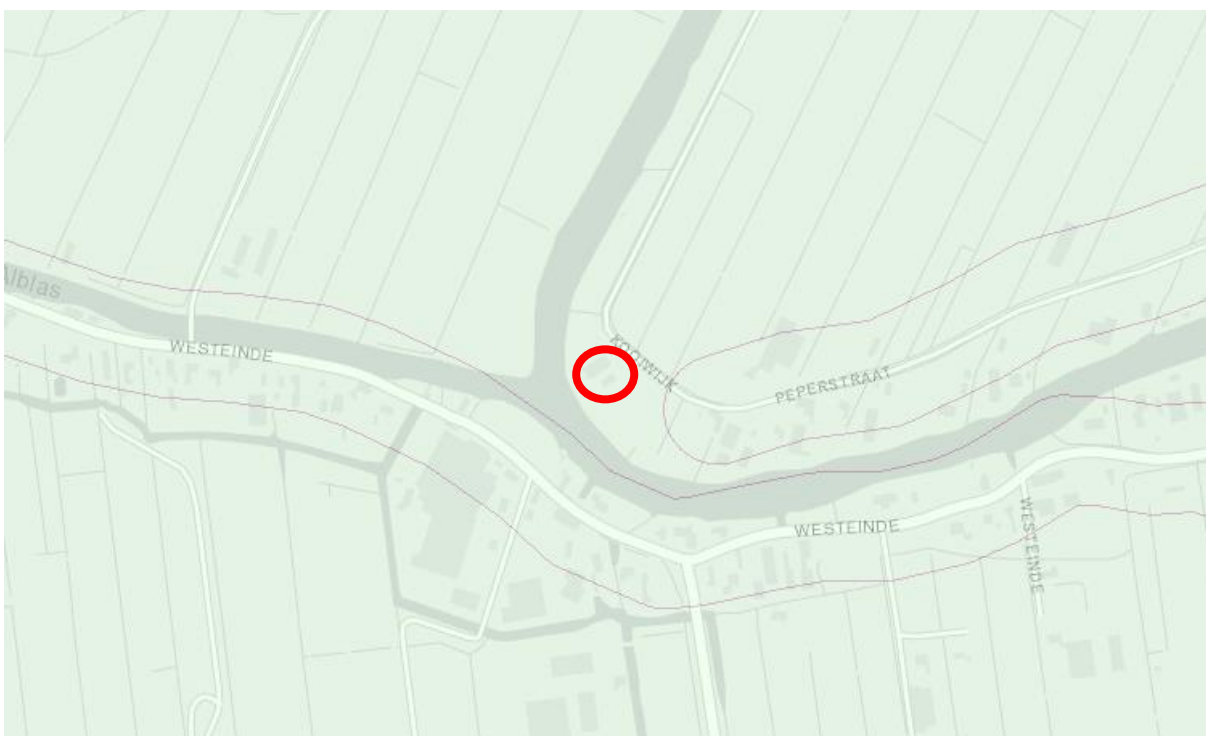
Het plangebied is gelegen in het gebied ‘veenweidelandschap’ (zie afbeelding 6). De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.



Afbeelding 6: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond (locatie rood omcirkeld)



Afbeelding 7: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van cultuur- en natuurlandschappen (locatie rood omcirkeld)

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning, daarmee niet in een ontwikkeling die de richtpunten van de kwaliteitskaart negatief beïnvloeden. Zo vinden er geen ingrepen plaats aan komgronden, oeverwallen, lengtesloten, landschapselementen, maat, weidsheid, etc. Hierdoor blijft het karakter van het gebied behouden.

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 specifieker 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.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’, zie paragraaf 3.2.1.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is (zie paragraaf 3.1.3).

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 het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. Daarmee draagt het plan bij aan de instandhouding van het rijksmonument ter plaatse. Het plan draagt daardoor ook bij aan het behoud van het authentieke karakter van de regio. Het plan is in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name lokale starters en doorstromers. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte, is het van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling worden gebracht. Dit plan, dat uit slechts één extra woning bestaat ten behoeve van het rijksmonument, voldoet aan die behoefte. Het voldoet aan de concrete behoefte van een huishouden dat geboren en getogen is in Oud-Alblas en specifiek op de onderhavige locatie. De nieuwe woning in de schuur komt daarmee niet in de verkoop terecht. Bij een dergelijk plan met een beperkt aantal woningen is regionale afstemming niet nodig, wel wordt het plan opgenomen in de planmonitor.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. 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. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

- Inklusieve 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;
- 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 voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. De gemeente Molenlanden wenst de identiteit van haar dorpen en vestigingsstad in stand te houden. Met de toevoeging van een woning in de monumentale schuur draagt het plan bij aan de instandhouding van het cultuurhistorische karakter van het rijksmonument en Oud-Alblas. Daarmee blijft de eigen identiteit van het dorp behouden. Tevens kan worden gesteld dat in het kader van duurzaamheid het ruimtegebruik optimaal wordt benut door een wooneenheid toe te voegen binnen bestaande bebouwing. 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).

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. De nieuwe woning zal bewoond gaan worden door de zoon (met huishouden) van de eigenaar van het rijksmonument. Het plan draagt daarmee bij aan doorstroming op de woningmarkt en draagt bij aan het streven om bewoners van de gemeente voldoende woningaanbod te bieden. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Verantwoording 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 voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. De aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of – besluit nodig.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er wordt daarmee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

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 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.

Watergangen

Het plangebied is gelegen langs De Alblas, welke een A-watergang betreft (zie afbeelding 7). De schuur waar het om gaat is gelegen binnen de beschermingszone van De Alblas, doordat deze buitendijks is gelegen. Daarnaast zijn er enkele C-watergangen (069937, 069898) in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Aan de watergangen vinden geen werkzaamheden plaats.

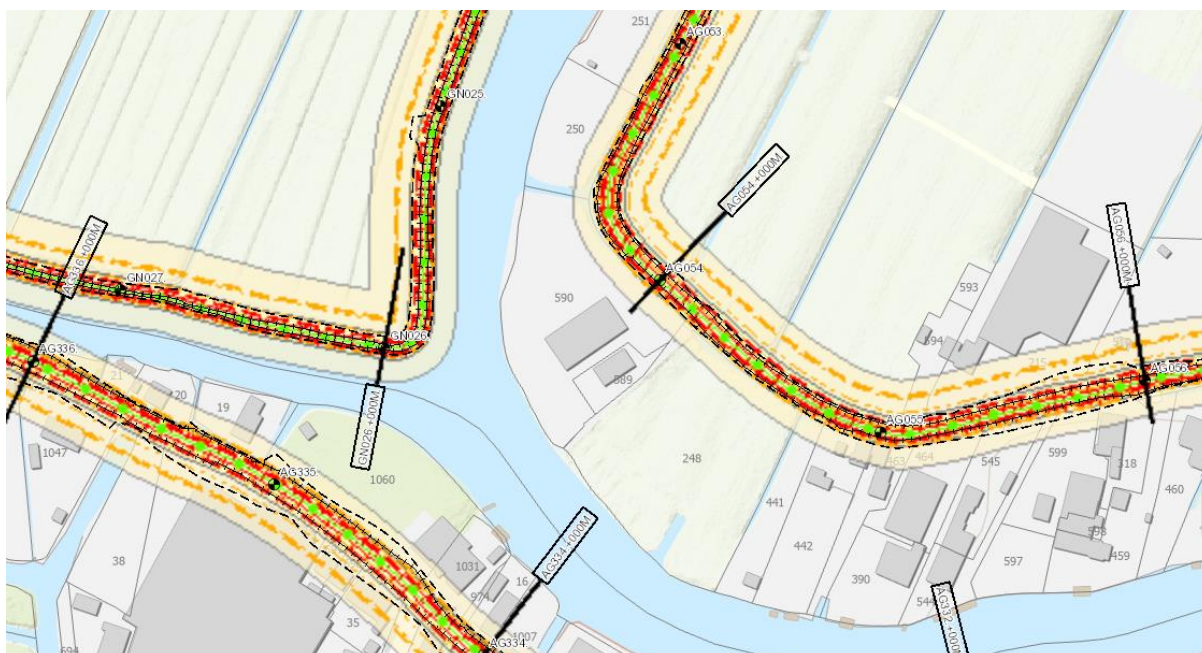
Waterkering

Het plangebied is gelegen langs een regionale dijk (zie afbeelding 8). Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermings- en/of kernzone van de regionale

waterkering. Zoals te zien is op de afbeelding, is de schuur buiten deze zones gelegen.



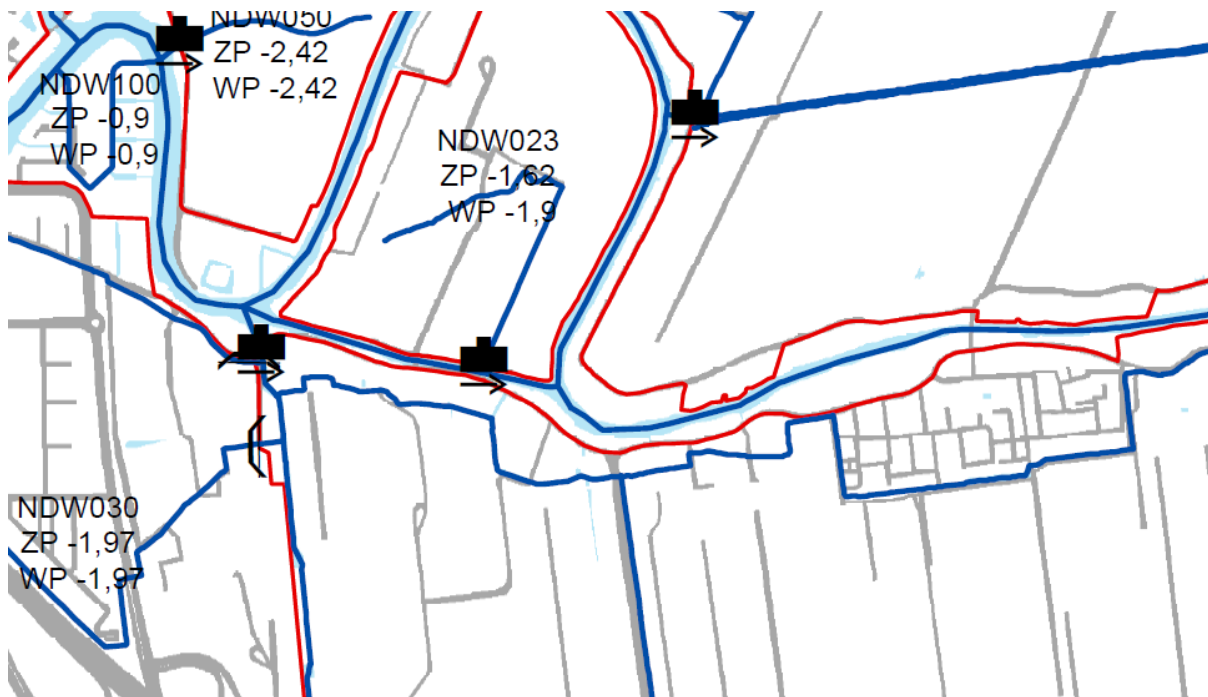
Afbeelding 8: Uitsnede legger wateren



Afbeelding 9: Uitsnede legger waterkeringen

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 en een maalpeil (maximumpeil) van -0,8 m NAP.



Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) 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 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². 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. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het buitengebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht. Om de eenmalige particuliere vrijstelling aan te vragen, dient contact opgenomen te worden met de afdeling vergunningen van het waterschap.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. De verharding ter plaatse blijft daarmee ongewijzigd én ook blijft het volume van de schuur/woning ongewijzigd. Daarmee is er zowel voor verharding als volume geen compensatie noodzakelijk.

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. Daarnaast zijn de initiatiefnemers voornemens regentonnen te plaatsen om hemelwater in op te vangen. 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.

Wegbeheer

De Peperstraat 48 te Oud-Alblas wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Zowel de woonboerderij als de nieuwe burgerwoning in de schuur zullen gebruik maken van deze bestaande ontsluiting.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de waterhuishouding geen belemmeringen en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

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

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning, daarmee de toevoeging van één wooneenheid. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs en toegevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Peperstraat/Kooiwijk ten hoogste 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Westeinde ten hoogste 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 41 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte beschikt en aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: 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 Betekenende Mate (NIBM)

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

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient 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 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

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.

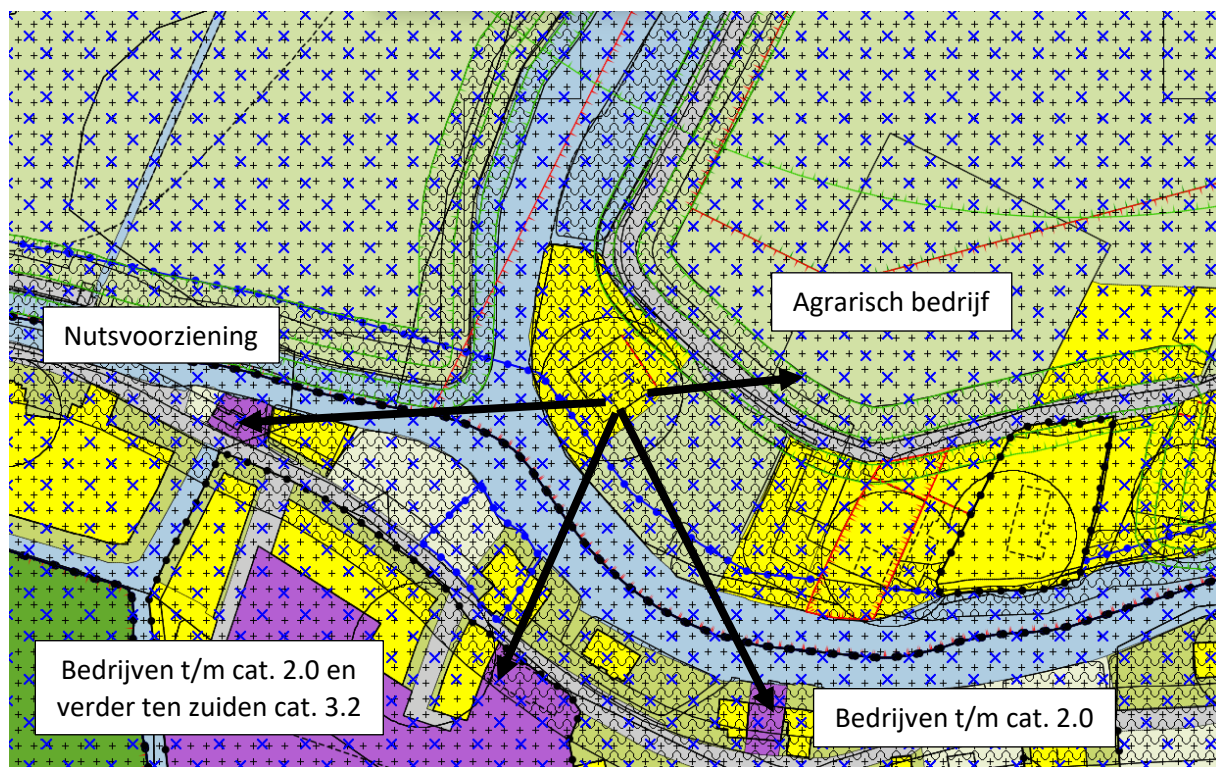
Onderzoek

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning, daarmee de toevoeging van een milieugevoelig object. In de directe omgeving van de Peperstraat 48 te Oud-Alblas zijn een viertal bedrijfsfuncties gelegen (zie afbeelding 10).

Ten oosten van het plangebied is aan de Peperstraat 45 een agrarische bedrijfsbestemming gelegen op 52 meter (gemeten vanaf de gevel van de schuur tot het bouwvlak van het bedrijf). Ter plaatse is een melkveehouderij gevestigd, welke

een richtafstand heeft van 50 meter (gemengd gebied). Hierbij is de vigerende geurverordening nog buiten beschouwing gelaten, welke de richtafstand van geur kan verlagen naar 25 meter. Verder zijn er ten zuiden van De Alblas een drietal bedrijfsfuncties gelegen. Op het Westeinde 31 is een bedrijfsfunctie op 128 meter gelegen waar bedrijven van maximaal milieucategorie 2.0 zijn toegestaan (richtafstand 10 meter). Op het Westeinde 37 zijn dezelfde soort milieucategorieën (2.0) toegestaan op een afstand van 111 meter en milieucategorie 3.2 bedrijven op 176 meter afstand (richtafstand 50 meter). Op het Westeinde 52 is een nutvoorziening gelegen op 144 meter afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de geldende richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd. Waarbij wordt opgemerkt dat de huidige woning in de boerderij en het bouwvlak (welke verder reikt dan de schuur) reeds richtinggevend is in het kader van bedrijven en milieuhinder.



Afbeelding 11: Nieuwe woning t.o.v. omliggende bedrijven/functies

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een 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

Risicovolle inrichtingen

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

Buisleidingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft 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 of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft kabels en leidingen geen belemmeringen.

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 (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 voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. Er vinden geen sloop-/verbouwwerkzaamheden, groeningrepen en/of dempingen van water plaats welke nadelige gevolgen zouden kunnen hebben voor eventueel aanwezige beschermde flora en fauna, aangezien de werkzaamheden reeds hebben plaatsgevonden ten behoeve van de bed & breakfast. Het plan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Desalniettemin hebben de initiatiefnemers een ecologische quickscan uitgevoerd op het perceel en de boerderij met schuur. Het rapportage hiervan is bijgevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de quickscan is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. 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.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 6,1 kilometer tot stikstofgevoelig Natura2000-gebied (Biesbosch). Gezien deze afstand en de kleinschaligheid van het plan kan worden uitgesloten dat het plan negatief effect heeft op stikstofgevoelig Natura2000-gebied.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft stikstof geen belemmeringen.

4.10 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning. Er vinden geen bodemingrepen plaats. In de bestaande situatie mag er in de boerderij en op het gehele perceel reeds worden gewoond conform het bestemmingsplan. De bestemming ter plaatse is en blijft ongewijzigd 'wonen'. De boerderij en het perceel wordt reeds vele jaren bewoond en gebruikt. Met dit alles kan ervan uit worden gegaan dat de bodem ter plaatse reeds geschikt is om op te wonen. Wat betreft de bodem is er sprake van een gelijkblijvende situatie.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen.

4.11 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.

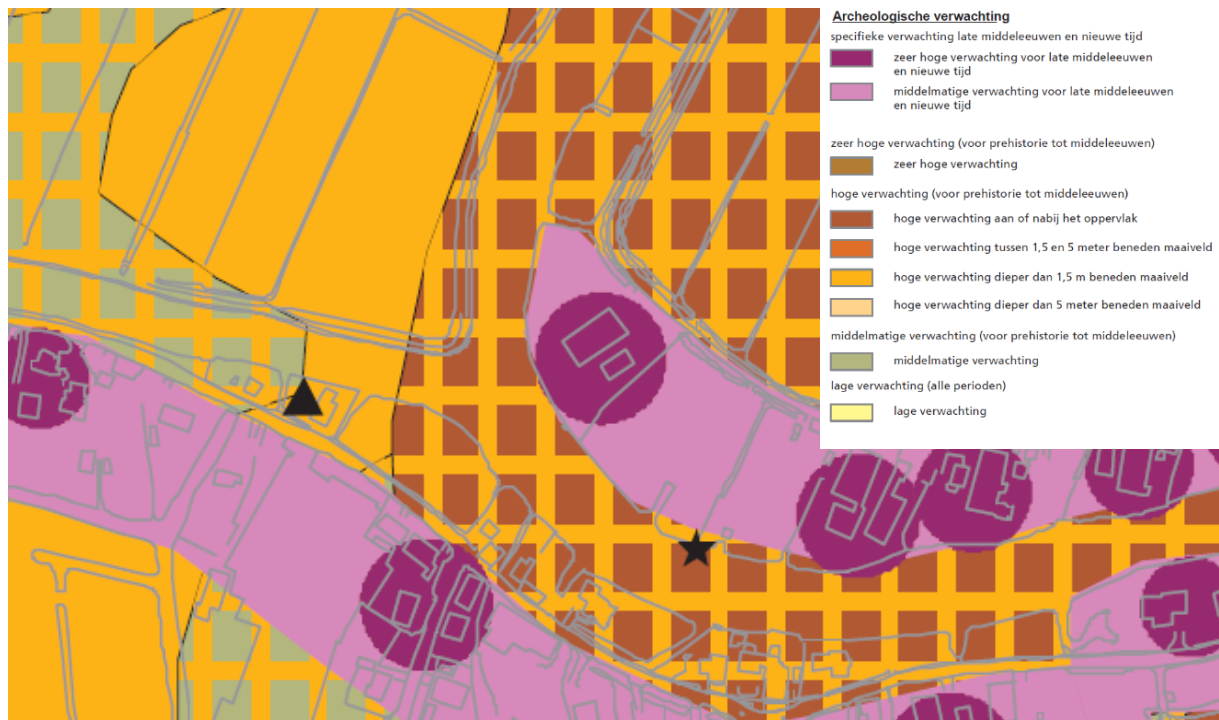
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie afbeelding 11) is te zien dat het plangebied is gelegen gronden met een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een rijksmonumentale schuur (bed & breakfast) naar een burgerwoning, daarmee vinden er geen bodemingrepen plaats. Gezien de bovengenoemde grenswaarden niet worden overschreden is daarmee geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het archeologie geen belemmeringen.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door op een duurzame wijze om te gaan met de bestaande monumentale schuur. De voormalige agrarisch schuur wordt in gebruik genomen als woning. De woning wordt conform de huidige bouw-, isolatie en duurzaamheidseisen gerealiseerd. Er wordt daarmee een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het rijksmonument en het erf in het cultuurhistorische lint voor volgende generaties.

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 6.27a 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.

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. Daarnaast zijn de initiatiefnemers voornemens regentonnen te plaatsen om hemelwater in op te vangen. 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 schuur is buiten het profiel van vrije ruimte van de nabijgelegen regionale waterkering gelegen.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet uitsluitend in het toevoegen van een woning in een bestaande schuur. Er wordt geen extra verharding toegevoegd waardoor er meer hittestress zou kunnen ontstaan. 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.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Ook dit wordt onder de aandacht gebracht bij de initiatiefnemer. Het erf blijft ongewijzigd, daarmee blijft de beplanting behouden. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.