

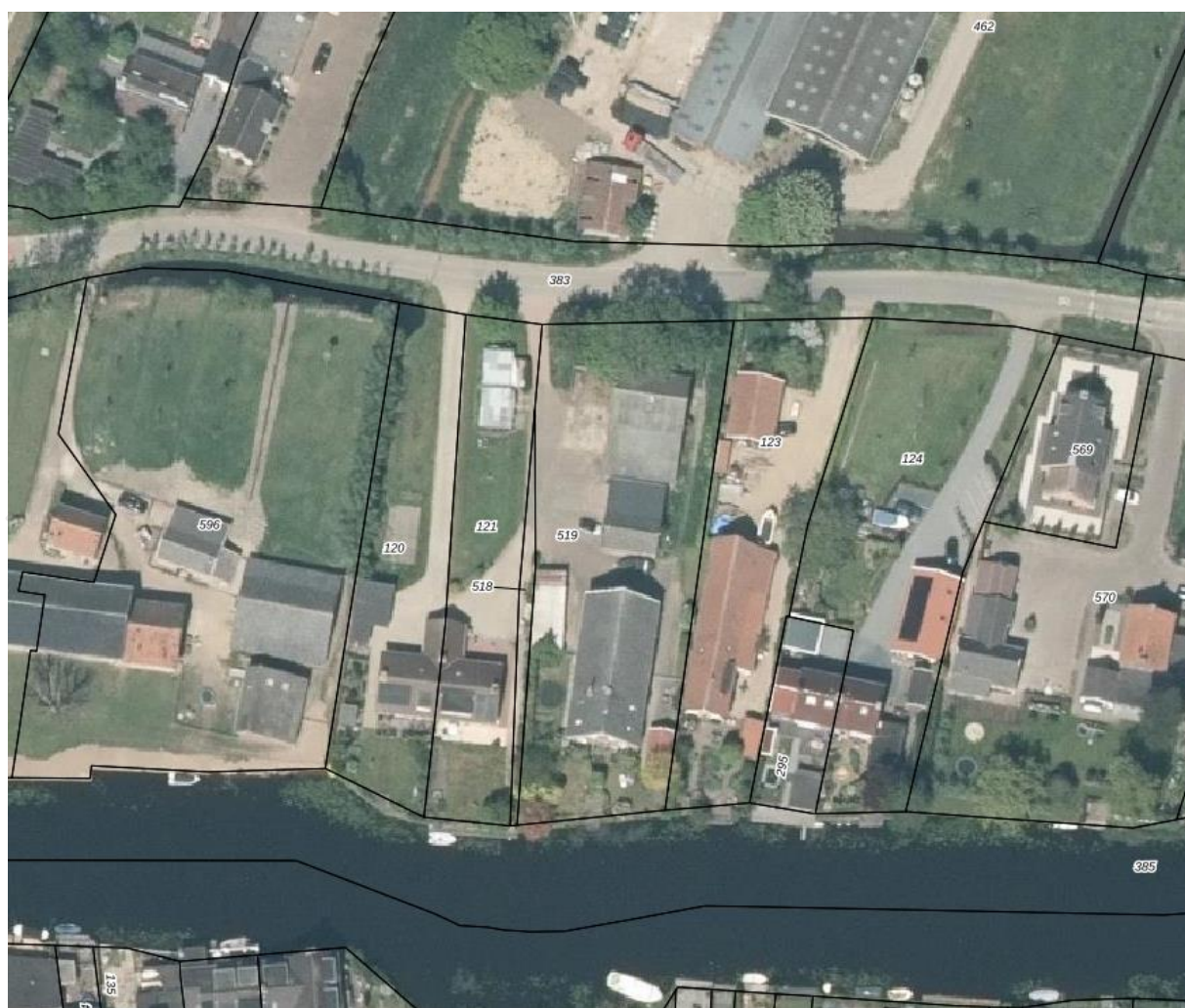


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting wijzigingsplan

‘Oud-Alblas, Noordzijde 41’



Toelichting wijzigingsplan

‘Oud-Alblas, Noordzijde 41’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.WPnoordzijde41ABS-VG01

Status:

Ontwerp

Datum:

07-09-2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Belang	3
1.4 Kader	3
1.5 Maatschappelijk resultaat	4
1.6 Maatschappelijk draagvlak	4
1.7 Economische uitvoerbaarheid	5
1.8 Communicatie	5
1.9 Realisatie	5
1.10 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Verkeer en parkeren	11
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal Beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Conclusie	23
4. Milieuaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	24
4.2 Geluid	25
4.3 Bedrijven en milieuhinder	27
4.4 Bodem	28
4.5 Archeologie	29
4.6 Watertoets	31
4.7 Ecologie	37
4.8 Luchtkwaliteit	40
4.9 Externe veiligheid	42
5. Juridische planopzet	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Systematiek van de regels	44
5.3 Bestemmingen	44
5.4 Aanduidingen	45

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Linge Milieu	22-2152	16-01-2023
2	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	2022-1264	04-04-2023
3	Stikstofdepositie-onderzoek	Versluis Advies	B2969/41_1	29-12-2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 41 Oud-Alblas zijn een aantal voormalige agrarische schuren en een karakteristiek boerderijgebouw (formeel een agrarische bedrijfs-woning) gelegen. De karakteristieke boerderij wordt in de huidige situatie bewoond als reguliere burgerwoning.

Het plan is om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en het karakteristieke boerderijgebouw te splitsen in twee reguliere burgerwoningen.

Het plan is strijdig met het huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met op het boerderijgebouw de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Op deze gronden is de realisatie van een reguliere burgerwoning niet toegestaan. Tevens is het formeel niet toegestaan de huidige agrarische bedrijfswoning te bewonen als reguliere burgerwoning.

In het huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.4.4) opgenomen om gronden die zijn voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek', ten behoeve van het behoud van karakteristieke panden, deze panden te splitsen in meerdere woningen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 november 2022 besloten in principe medewerking te verlenen middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.4.4) in het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Voor het plan wordt een wijzigingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noordzijde te Oud-Alblas. Het plangebied grenst aan de noord- en zuidzijde aan de Noordzijde en de rivier de Alblas. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met de belendende percelen Noordzijde 39 en 42. Het plangebied is kadastraal bekend als Oud-Alblas, Sectie D, percelen 518 en 519. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2070 m².



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

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

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Oud-Alblas. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Oud-Alblas. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding/onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel. Met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonpercelen. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

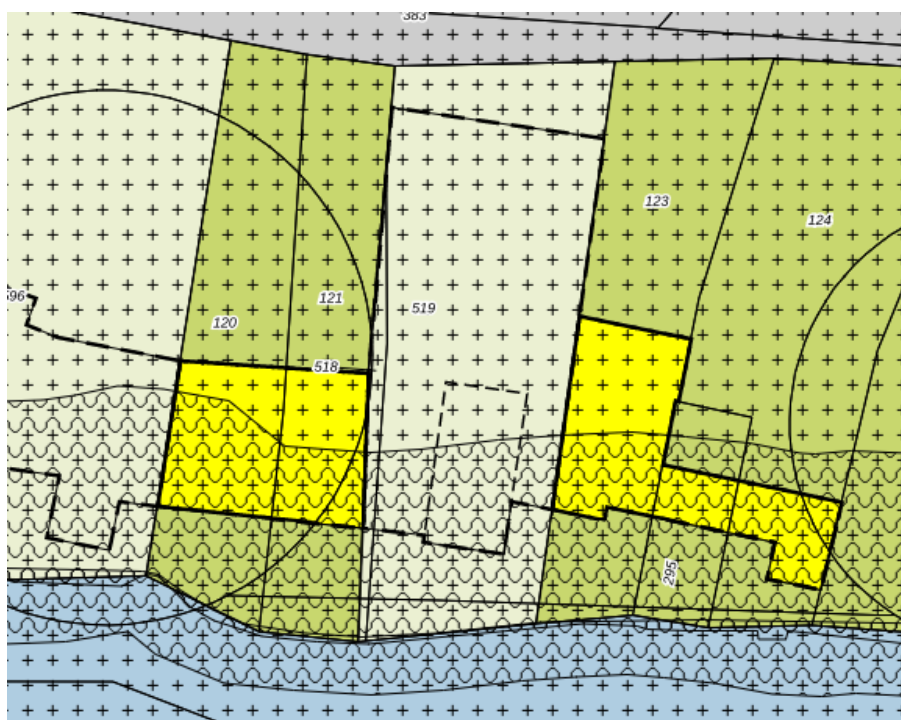
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 5;
- Waterstaat - Waterkering;

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6;



Abbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies en nieuw beleid. Voor dit plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de verbeelding van het bestemmingsplan.

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 2.3 '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 paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De regeling is overgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het wijzigingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de karakteristieke boerderij Noordzijde 41 Oud-Alblas te splitsen en te bewonen als twee reguliere burgerwoningen.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

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

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan hebben de initiatiefnemers van dit plan gekozen om de omwonenden persoonlijk mondeling te informeren over de plannen. De burens hebben allen positief gereageerd op de plannen.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

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

1.7 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 initiatiefnemers 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.

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het wijzigingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de splitsing van de karakteristieke boerderij kan dan worden aangevraagd.

1.10 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet;

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Van oorsprong is Oud-Alblas een dorp met lintbebouwing aan beide zijden van de rivier De Alblas. In de nabijheid van de kern Oud-Alblas is sprake van tweezijdige lintbebouwing en een hogere bebouwingsdichtheid. Verder van de kern neemt de bebouwingsdichtheid af. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint aan de noordkant van de rivier de Alblas in de dorpskern van Oud-Alblas. De woningen ten noorden van de rivier de Alblas liggen op grote afstand van de weg (georiënteerd op de Alblas). De bijgebouwen zijn gelegen achter de woning (vanaf de Noordzijde gezien voor de woningen) en hebben doorgaans een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning. De lintbebouwing aan de Noordzijde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/ knechten-huisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan. De gebruikte kleuren zijn ingetogen. De hoofdgebouwen ten zuiden van de Noordzijde zijn zowel haaks als parallel op de Noordzijde gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.



Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur

2.1.2 Huidig gebruik

Op het perceel Noordzijde 41 Oud-Alblas is een karakteristiek boerderijgebouw (formeel een agrarische bedrijfswoning) met bijbehorende bouwwerken gelegen. De karakteristieke boerderij wordt in de huidige situatie bewoond als reguliere burgerwoning. De vier schuren en de overkapping hebben een gezamenlijke oppervlakte van 362 m². De voormalige varkensschuur (nr. 5) en de garage (nr. 8) worden op termijn gesloopt. De overige schuren zullen in de nieuwe situatie worden gebruikt als bijgebouwen bij de woningen.



Nr.	Omschrijving	Opp. (in m ²)	Opmerking
1	Bestaande woning		
2	Achterhuis		
3	Schuur	43	
4	Overkapping	61	
5	Voormalige varkensschuur	176	te slopen binnen 3 jaar
6	Mestopslag (vaste mest)	55	buiten gebruik stellen
7	Schuur	24	
8	Garage	58	te slopen binnen 1 jaar
	Bebouwing totaal	417	
	Verharding perceel incl. parkeren	572	
	Totaal	989	

Afbeelding 4: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

Het plan bestaat uit:

1. Het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en de functiewijziging van de huidige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In aansluiting bij de aangrenzende woonpercelen wordt een woonbestemmingsvlak gelegd. Strak om het boerderijgebouw wordt een bouwvlak gelegd. Voor het overige deel van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'.
2. De splitsing van het karakteristieke boerderijgebouw Noordzijde 41 Oud-Alblas in twee wooneenheden. Op het bouwvlak, dat strak om het boerderijgebouw wordt gelegd, wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de aanduiding 'gevelijn' opgenomen. De gronden tussen het boerderijgebouw en de Noordzijde betreft het achtererfgebied.
3. De sloop en herbouw van de voormalige varkensschuur (binnen 3 jaar) en de sloop van de garage (binnen 1 jaar). De mestplaat/betonplaat zal worden gebruikt als parkeervoorziening. De overige schuren zullen in de nieuwe situatie worden gebruikt als bijgebouwen bij de woningen.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie / landschappelijk inpassingsplan

Nr.	Omschrijving	Opp. (in m ²)	Opmerking
1	Bestaande woning		
2	Nieuwe woning in bestaand achterhuis		
3	Schuur (bij 1.)	43	
4	Overkapping (bij 1.)	61	
5	Te realiseren schuur (bij 2.)	93	op termijn, vergunningsvrij
6	Parkeerplaats op betonplaat (bij 2.)	55	
7	Schuur (bij 1.)	24	
	Bebouwing totaal	276	
	Verharding perceel incl. parkeren	654	
	Totaal	930	

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van artikel 3.4.4 'Wijzigingsbevoegdheid cultuurhistorische bebouwing' in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

3.4.4 Wijzigingsbevoegdheid cultuurhistorische bebouwing

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de agrarische bestemming te wijzigen, voor zover de bedoelde gronden zijn voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek', teneinde ten behoeve van het behoud van deze panden, splitsing in meerdere woningen toe te staan, met dien verstande dat:

- De wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- Het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
- De inhoud van het te splitsen gebouw minimaal 1.000 m³ bedraagt;
- Voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- Voor het overige het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing is;
- Indien een in dit lid bedoeld pand wordt afgebroken of anderszins tenietgaat, vervalt deze wijzigingsbevoegdheid.

Tabel 1: Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Voorwaarde	Omschrijving	Voldoet?
a.	Het boerderijgebouw Noordzijde 41 Oud-Alblas betreft een beeldbepalende / cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het boerderijgebouw vormt een referentie van de cultuurhistorische context van dit gebied. De Noordzijde met tweezijdige lintbebouwing vormt een belangrijke structuurdrager. Vanuit ruimtelijk kwaliteits- en cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk dat objecten als deze boerderij behouden blijven. Gezien de omvang van de boerderij zijn de onderhoudskosten bijzonder hoog. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt draagvlak en daarmee een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de beeldbepalende boerderij.	V
b.	Binnen het boerderijvolume wordt een tweede woon-eenheid gerealiseerd. Het uitwendige karakter van het boerderijgebouw (zoals dit bepaald is door hoofd-afmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting) blijft ongewijzigd.	V
c.	De inhoud van het boerderijgebouw Noordzijde 41 Oud-Alblas bedraagt meer dan 1000 m ³ .	V
d.	Het plan betreft de splitsing van een boerderijgebouw (welke volledig mag worden bewoond) in twee woon-eenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie. Daarbij laat de geluidskaart zien dat het aannemelijk is dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit het Wet geluidhinder wordt voldaan (bron: Atlas Leefomgeving). In aanvulling hierop is artikel 76 lid 3 Wgh van toepassing op dit wijzigingsplan. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Op basis hiervan kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet Geluidhinder.	V
e.	De bestemming 'Agrarisch' op het perceel Noordzijde 41 Oud-Alblas wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'.	V
f.	Niet van toepassing	N.v.t.

2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 41 Oud-Alblas heeft een enkele in- en uitrit op de Noordzijde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Als gevolg van het plan is sprake van een afname van de verkeersgeneratie. Middels dit wijzigingsplan wordt de planologische mogelijkheid om op deze gronden agrarische bedrijfsactiviteiten uit te oefenen met daaraan gerelateerde bedrijfsverkeersbewegingen weggenomen.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van 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 'schil centrum'.

Parkeerbehoefte

In de nieuwe situatie is sprake van een gesplitst boerderijgebouw in twee woon-eenheden. Voor het woningtype 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in 'de schil centrum van een 'niet stedelijk gebied' stelt het parkeerbeleid een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op de voormalige mestplaat en nabij de boerderij worden in totaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 6: Parkeren 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 is kleinschalig van aard en er worden geen Rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een wijzigingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan/wijzigingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Middels dit plan wordt één wooneenheid toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. 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. 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).

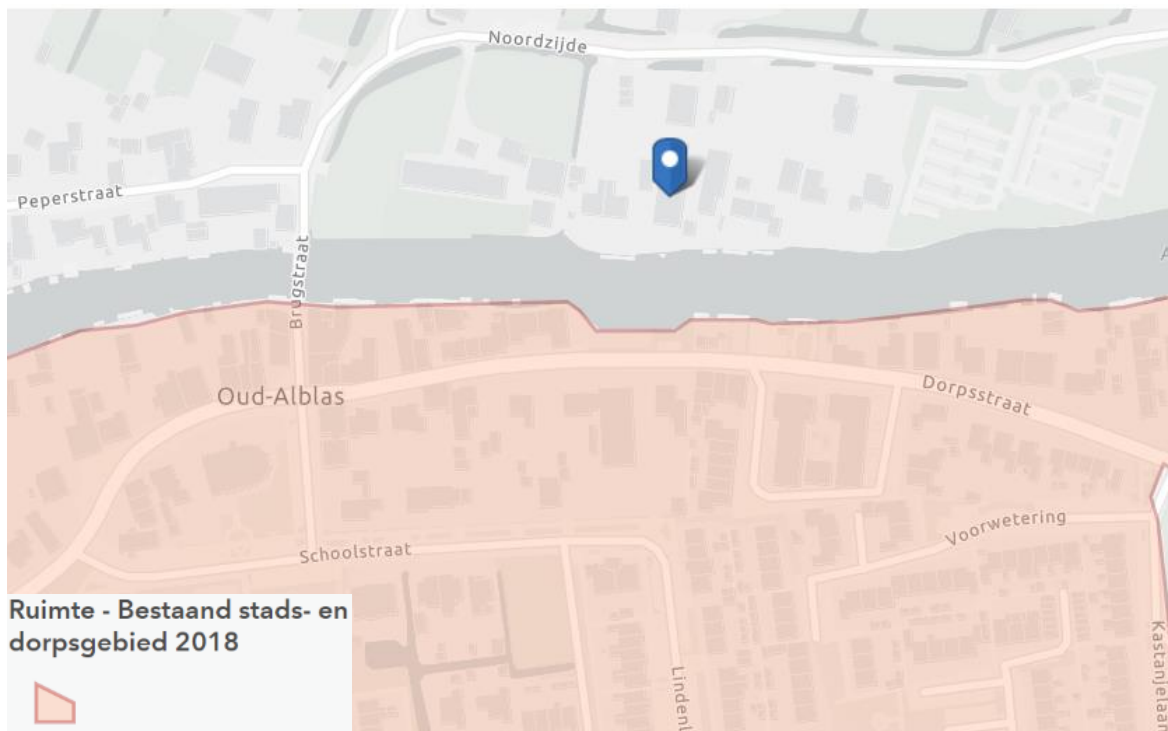
Stedelijke ontwikkelingen

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.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten.

Het plangebied ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft de in pandige splitsing van een boerderijgebouw, in een bebouwingslint,

in twee wooneenheden. Tevens wordt op termijn een deel van de schuren gesloopt. Het uitwendige karakter van het boerderijgebouw blijft ongewijzigd. Er is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.



Afbeelding 7: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

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

De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

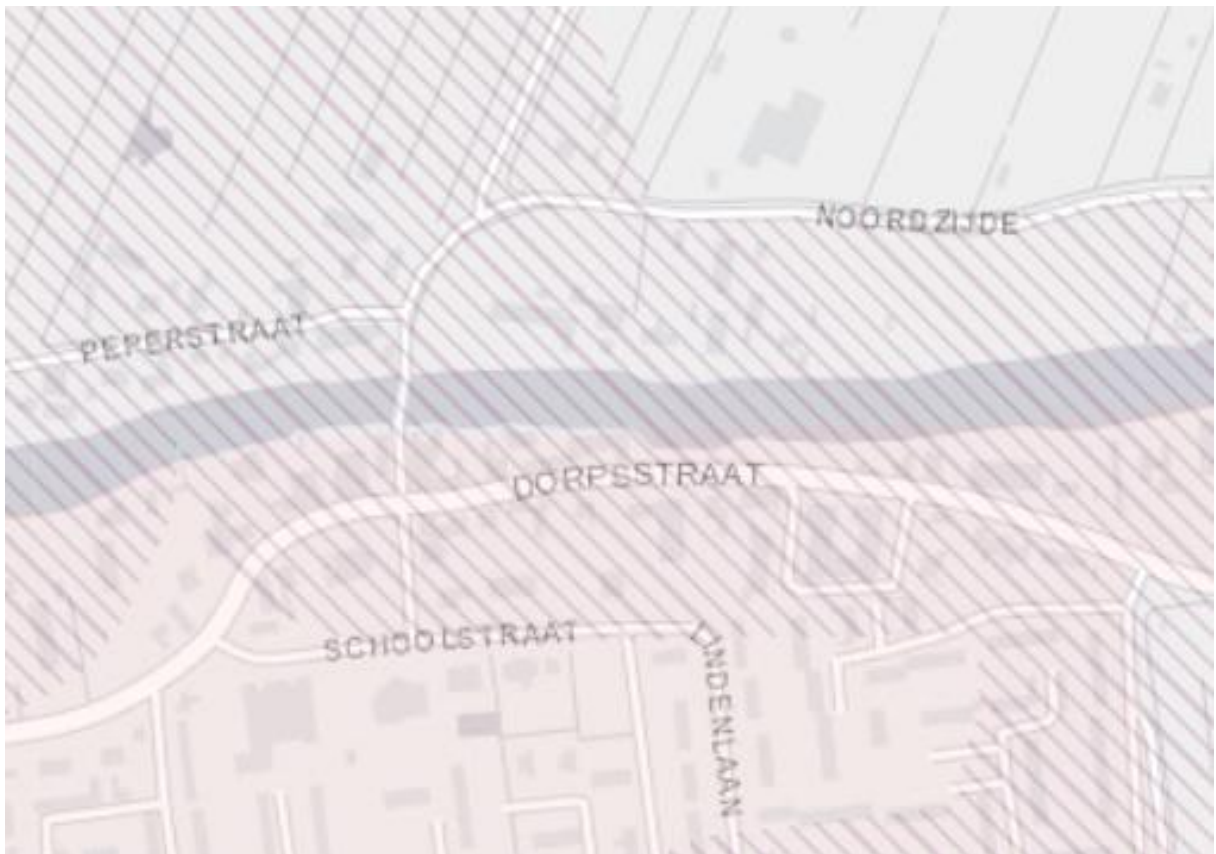
Kwaliteitskaart

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

kenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'stads- en dorpsranden', 'linten' en 'veenweidelandschap'.



Afbeelding 8: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)



Afbeelding 9: Provinciale kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

Veenweidegebied

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

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

Linten

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Stads- en dorpsranden

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

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

Het boerderijgebouw Noordzijde 41 Oud-Alblas betreft een beeldbepalende / cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het boerderijgebouw vormt een referentie van de cultuurhistorische context van dit gebied. De Noordzijde met tweezijdige lintbebouwing vormt een belangrijke structuurdrager. Vanuit ruimtelijk kwaliteits- en cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk dat objecten als deze boerderij behouden blijven. Gezien de omvang van de boerderij zijn de onderhoudskosten bijzonder hoog. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt

draagvlak en daarmee een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de beeldbepalende boerderij. Het uitwendige karakter van het boerderijgebouw (zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting) blijft ongewijzigd. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart voor ontwikkelingen in de gebieden 'stads- en dorpsranden', 'linten' en 'veenweidelandschap'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen 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 ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren..

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

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;

- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand agrarisch perceel in het lint. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en er wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de splitsing van een boerderij in twee burgerwoningen en de sloop/herbouw van schuren (op termijn). Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het plan is in overeenstemming met de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het plan betreft de in pandige splitsing van een boerderijgebouw in twee wooneenheden. Het plan betreft géén nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

Klimaatadaptatie

In het Omgevingsbeleid 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/wijzigingsplan 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.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Dit plan houdt hier rekening mee, door het plangebied zo groen mogelijk in te richten, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het project niet direct. De bestaande boerderij is op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee maximaal wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden. De hittestress dient zoveel mogelijk beperkt te worden, door het plangebied zo groen mogelijk in te richten. In de groene inrichting dient te worden gekozen voor type beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Droogte

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. In de groene inrichting dient te worden gekozen voor type beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie tegengaan. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels dit plan wordt een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie wegbestemd. Daarnaast wordt met de splitsing van boerderij een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de beeldbepalende /cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.1 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Oud-Alblas is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

Het plan voorziet in slechts in de toevoeging van één wooneenheid in een bestaand boerderijgebouw. Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden.

Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

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

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Oud-Alblas. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Oud-Alblas. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding/onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel. Met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de aangrenzende woonpercelen.

3.4.2 Toekomstvisie Molenlanden

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

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;

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

Het plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving en in mindere mate klimaat. Het plan speelt in op de woningbehoefte in Oud-Alblas. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Oud-Alblas. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding/onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel. Met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de aangrenzende woonpercelen. Het plangebied wordt zo groen mogelijk ingericht, waarmee wordt ingespeeld op de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding/onderhoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het voorliggende plan voorziet in de splitsing van een boerderijgebouw in twee wooneenheden. Het ruimtebeslag en 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

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 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:

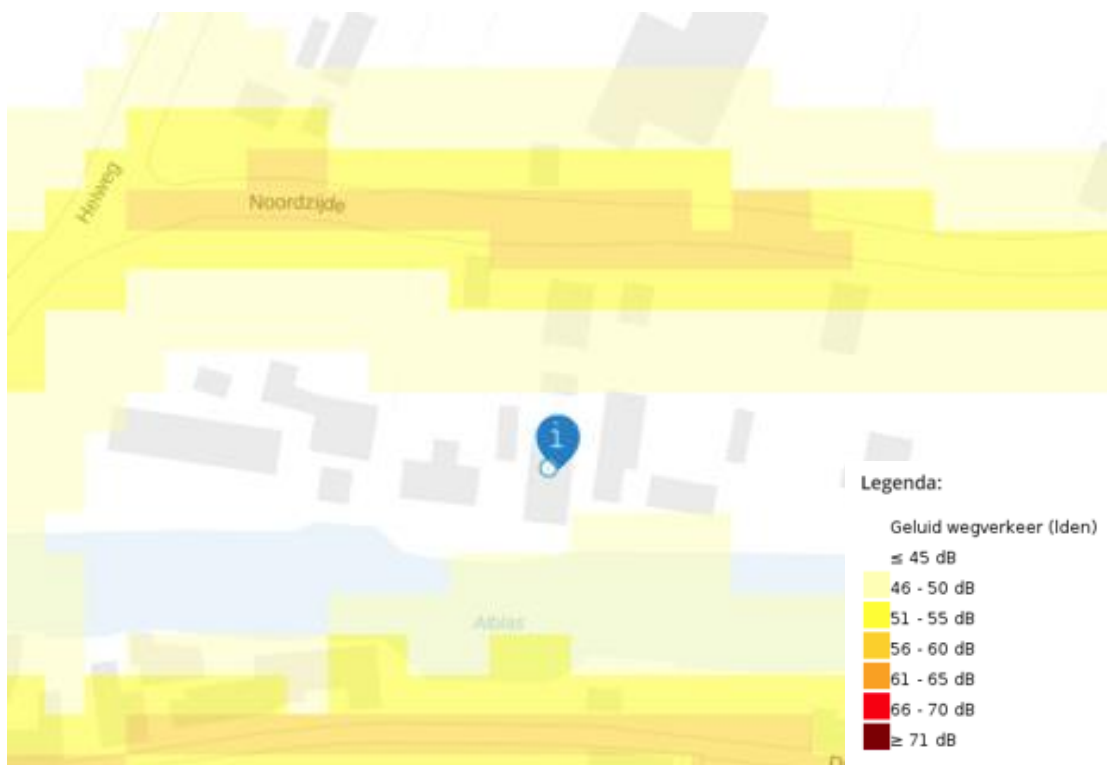
1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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.

Onderzoek

Het plan betreft de splitsing van een boerderijgebouw (welke volledig mag worden bewoond) in twee wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Daarbij laat de geluidskaart zien dat het aannemelijk is dat aan de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB uit het Wet geluidhinder wordt voldaan (bron: Atlas Leefomgeving).



Afbeelding 10: Geluidskaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

In aanvulling hierop is artikel 76 lid 3 Wgh van toepassing op dit wijzigingsplan. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfs-woning naar een (burger)woning. Op basis hiervan kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 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

Onderzoek

Het plan betreft de splitsing van een boerderijgebouw (welke volledig mag worden bewoond) in twee wooneenheden. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie. De afstand van het boerderijgebouw tot omliggende bedrijven blijft ongewijzigd.

Op basis hiervan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond van het terrein aan de Noordzijde indicatief wonen- of industrie-kwaliteit is, met uitzondering van het zink in boring 12. De verontreiniging met zink is niet afgeperkt. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan niet worden vastgesteld of er sprake van een daadwerkelijk geval van verontreiniging. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³. Zink is van de negen metalen uit het NEN 5740-pakket het metaal met de minste risico's voor de volksgezondheid. In de huidige situatie resulteert het zink in boring 12 niet in actuele humane risico's. Er is voor de voorgenomen bestemmingswijziging geen grondverzet nodig. De aanwezigheid van zink in boring 12 is dus geen directe belemmering voor de bestemmingswijziging.

Conclusie

De bestemmingswijziging ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmering, maar rekening moet worden gehouden met het onderstaande:

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Het gaat om een sterke verontreiniging met zink in de grond. Tevens is de toets waarde voor nader onderzoek voor asbest in grond overschreden (50 mg/kg d.s. gewogen asbest). In het kader van de omgevingsvergunning dienen deze verontreinigingen nader te worden onderzocht. Dit hoeft geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging te zijn, aangezien de locatie door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik.

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

4.5 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/wijzigingsplan vormt hierin het centrale instrument.

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied voor het overgrote deel is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het plan betreft de inpandige splitsing van een boerderijgebouw in twee woon-eenheden. Er is geen sprake van een bodemingreep groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.



Archeologische waarden

-  archeologisch rijksmonument
-  terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)
-  (potentieel) gem. archeologisch monument

Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  zeer hoge verwachting

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  middelmatige verwachting

lage verwachting (alle perioden)

-  lage verwachting

Beleidsadvies

Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij RCE).

Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek

Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2 en 5' overgenomen in dit wijzigingsplan.

4.6 Watertoets

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.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

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

Onderzoek

Watergangen

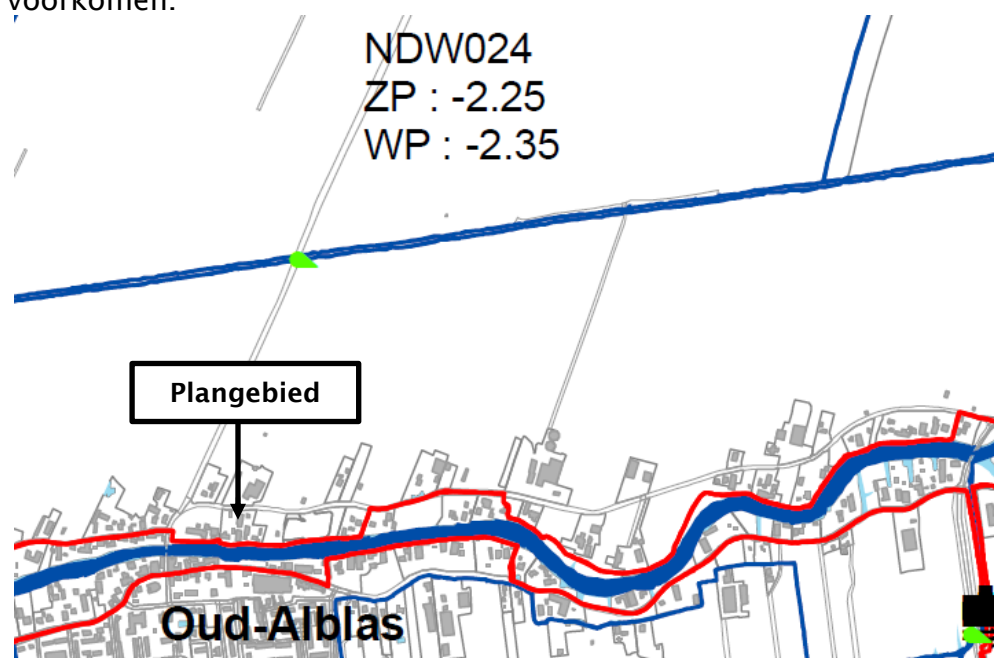
In de directe omgeving van het plangebied zijn een A-watergang (001245) en een C-watergang (069731) gelegen. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de A-watergang. Er worden geen ingrepen gedaan in de watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 m NAP en een winterpeil van -2,35 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) 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. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Het plan resulteert in een afname aan verharding (zie afbeeldingen 14 en 15). Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Nr.	Omschrijving	Opp. (in m ₂)	Opmerking
1	Bestaande woning		
2	Achterhuis		
3	Schuur	43	
4	Overkapping	61	
5	Voormalige varkensschuur	176	te slopen binnen 3 jaar
6	Mestopslag (vaste mest)	55	buiten gebruik stellen
7	Schuur	24	
8	Garage	58	te slopen binnen 1 jaar
	Bebouwing totaal	417	
	Verharding perceel incl. parkeren	572	
	Totaal	989	

Afbeelding 14: Bestaande situatie



Nr.	Omschrijving	Opp. (in m ₂)	Opmerking
1	Bestaande woning		
2	Nieuwe woning in bestaand achterhuis		
3	Schuur (bij 1.)	43	
4	Overkapping (bij 1.)	61	
5	Te realiseren schuur (bij 2.)	93	op termijn, vergunningsvrij
6	Parkeerplaats op betonplaat (bij 2.)	55	
7	Schuur (bij 1.)	24	
	Bebouwing totaal	276	
	Verharding perceel incl. parkeren	654	
	Totaal	930	

Afbeelding 15: Nieuwe situatie

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

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

Het plangebied zal in de nieuwe situatie groen worden ingericht, waardoor de verharding zal afnemen en hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Het overtollige hemelwater wordt in de bestaande situatie reeds afgevoerd naar het oppervlaktewater (C-watergang), in de nieuwe situatie zal dit tevens het geval blijven. De hemelwaterafvoer zal niet aan de riolering worden gekoppeld.

De vuilwaterafvoer van de bestaande woning is reeds aangesloten op het rioleringsstelsel. De extra woning in de boerderij zal hier tevens op worden aangesloten. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

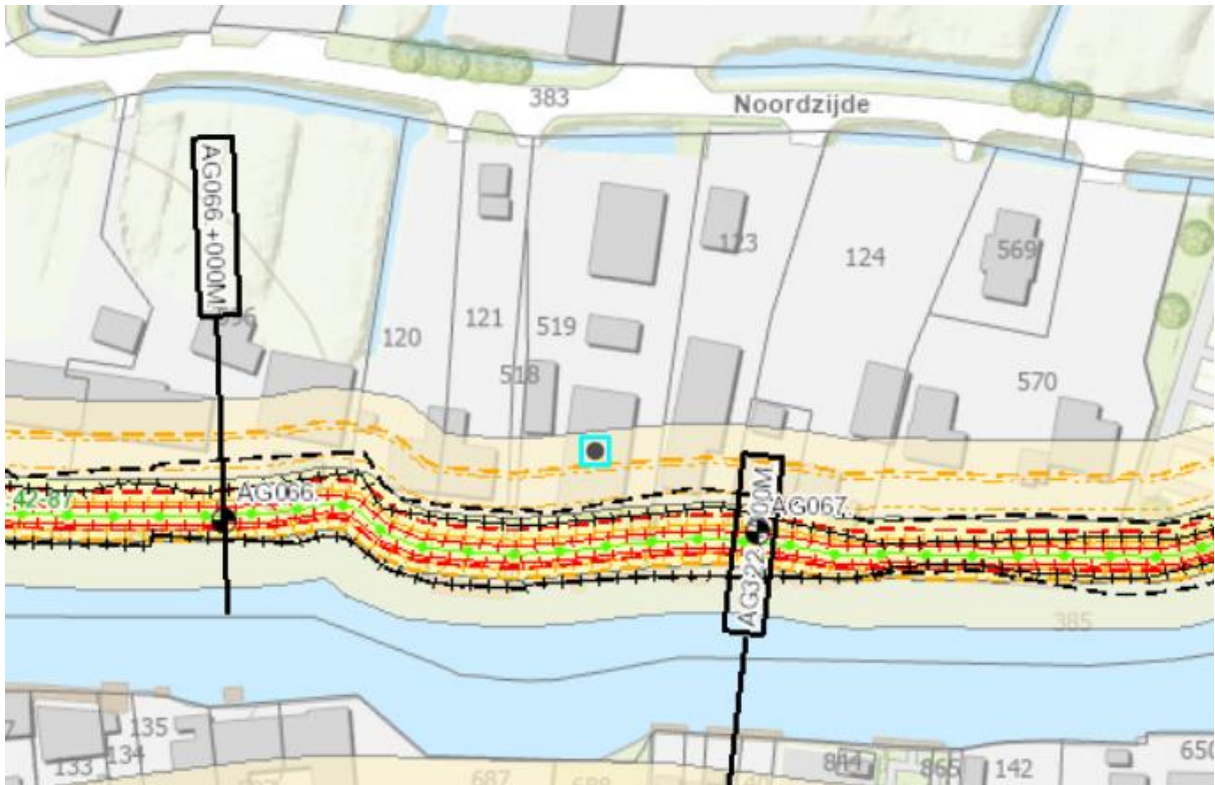
Waterkeringen

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Het plan betreft de in pandige splitsing van een boerderijgebouw in twee woon-eenheden en op termijn sloop/herbouw van de schuren. Er is geen sprake van een bodemingreep of sloopwerkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de

waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering voor de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger Waterkeringen

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

4.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

4.7.1 Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande splitsing van het boerderijgebouw en de sloop/herbouw van de schuur op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Het renoveren van het achterhuis ten behoeve van het realiseren van een woning in het achterhuis aan de Noordzijde 41 te Oud-Alblas is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Ten aanzien van de te slopen/herbouwen schuur aan de Noordzijde 41 te Oud-Alblas dient er eerst een aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de steenuil.

Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Om verstoring van potentiële huismusnesten te voorkomen dienen de werkzaamheden aan het achterhuis opgestart te worden buiten het broedseizoen van de huismus. Het broedseizoen van de huismus vindt plaats van maart t/m september.

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).
- Om verstoring aan potentiële huismusnesten in de directe omgeving te voorkomen dienen de werkzaamheden aan het achterhuis buiten het

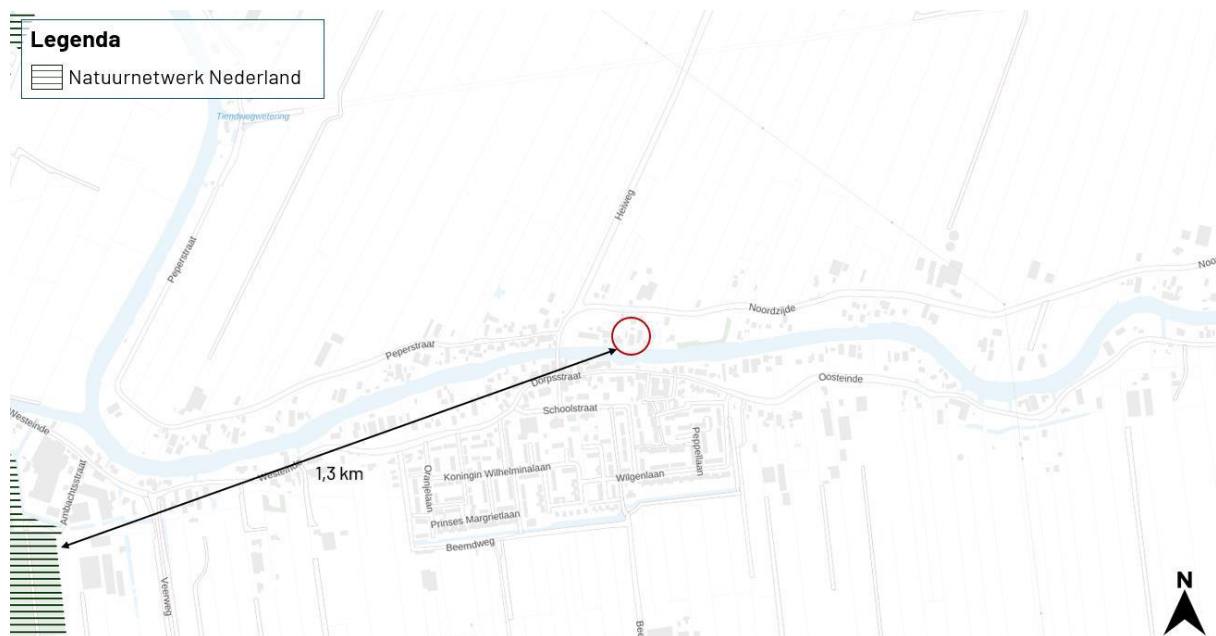
broedseizoen van huismussen plaats te vinden. Het broedseizoen van huismussen vindt plaats van maart t/m september.

- De 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..

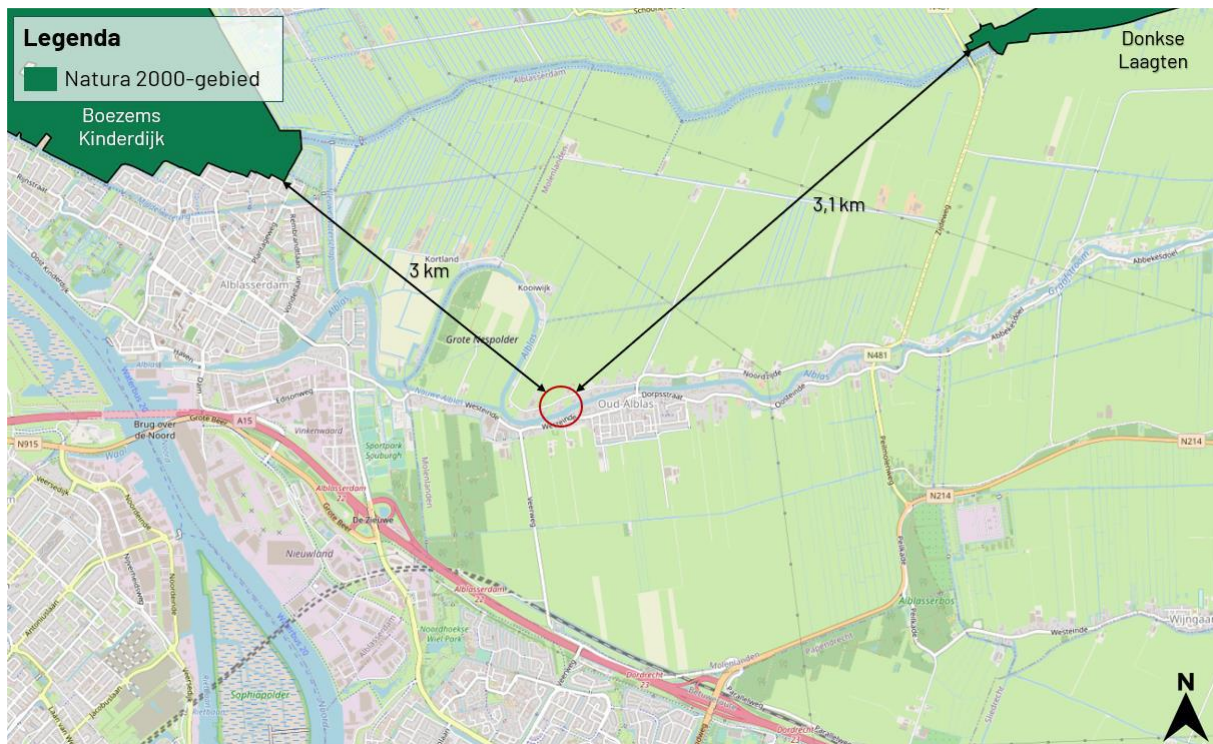
4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, het Natuurnetwerk Nederland en overige provinciaal aangewezen gebieden. Op een afstand van circa 3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Op een afstand van circa 1,3 km ligt het Natuurnetwerk Nederland

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



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 18: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

4.7.3 Stikstofdepositie

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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

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

Conclusie

De splitsing van de boerderij ondervindt, mits de gestelde maatregelen worden getroffen, voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

Voor de sloop/herbouw van de voormalige varkensschuur dient aanvullend onderzoek naar steenuil uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar steenuil wordt uitgevoerd middels drie gerichte bezoeken in de periode 1 februari t/m 30 april.

4.8 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 3: 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	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2.5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Het plan betreft de inplandige splitsing van een bestaande woonboerderij in twee wooneenheden in het dorp Oud-Alblas. Gezien de ligging van het plangebied in het dorp en de kleinschaligheid van het plan kan op voorhand worden gesteld dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en er daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 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 Niet in Betekende Mate (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 valt in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%).

Conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

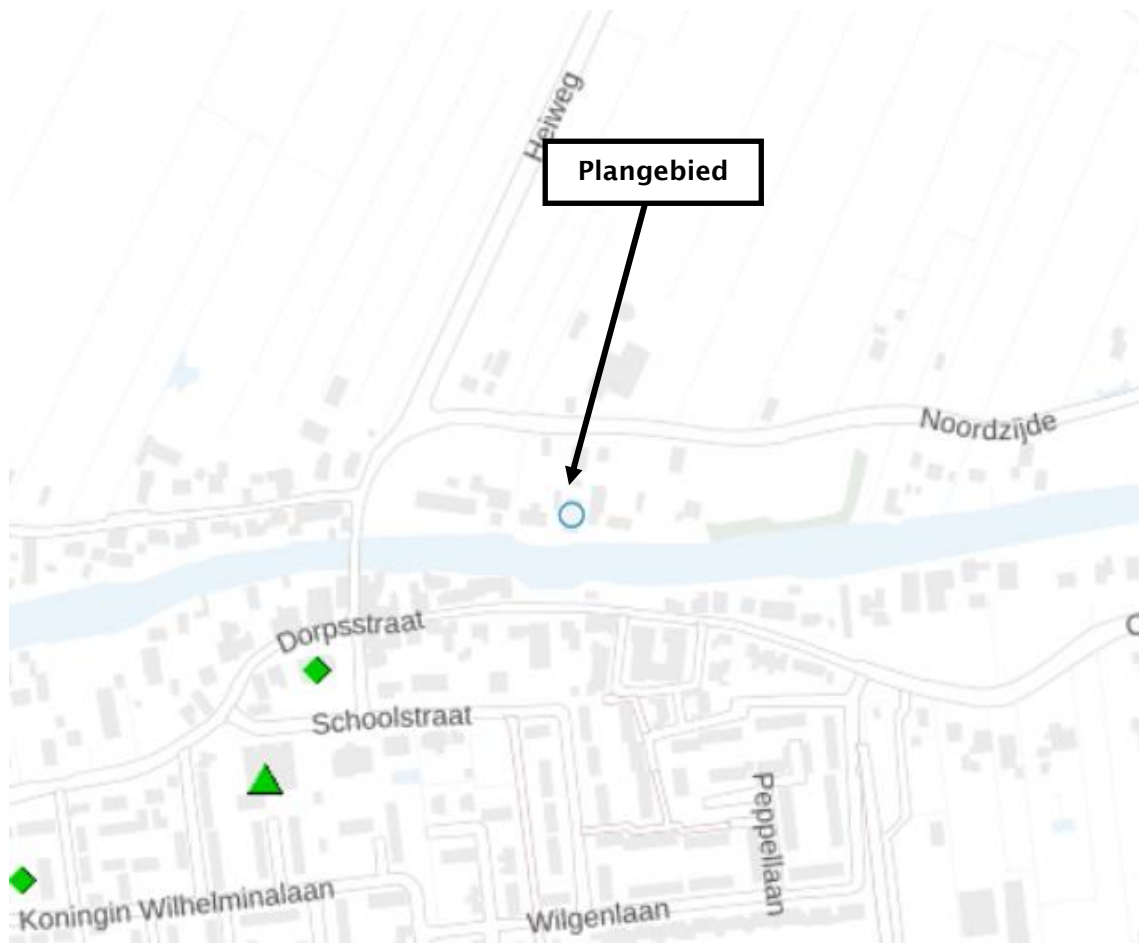
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

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

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

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder zijn er geen buisleidingen, vaar-, spoor- en/of overige wegen gelegen waarover/ waardoor structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor dit plan. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten.



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart externe veiligheid

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De VRZHZ adviseert gebouwen en woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is noodzakelijk bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Conclusie

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

5. Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 41' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 41' is conform de landelijke RO-standaard (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het wijzigingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 41' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen', 'Herziening Dorpskernen Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Ter plaatse van het erf rondom het boerderijgebouw wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'.

Wonen

In aansluiting bij de aangrenzende woonpercelen wordt rondom het boerderijgebouw de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'. Strak om het boerderijgebouw wordt een bouwvlak gelegd. Op het bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. Tevens worden de bouwaanduiding 'karakteristiek', de aanduiding 'gevellijn' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6' opgenomen. De gronden tussen het boerderijgebouw en de Noordzijde betreft het achtererfgebied.

Waarde – Archeologie – 2 en 5

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2 en 5' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de kernzone van de waterkering blijft de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Aanduiding 'gevellijn';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak.