

## BESTEMMINGSPLAN 'Oud-Alblas, Oosteinde 55'



NL.IMRO.1927.BPoosteinde55ABS-VG01

status: Vastgesteld  
versie: 3.0

Langerak, 15-09-2015



# Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| 1 INLEIDING .....   | 2  |
| 1.1 Aanleiding .....  | 2  |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....                              | 2  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                                      | 4  |
| 1.4 Leeswijzer .....  | 4  |
| 2 BESTAANDE SITUATIE .....  | 5  |
| 2.1 Algemeen .....  | 5  |
| 2.2 Ruimtelijke structuur .....   | 5  |
| 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën ..... | 5  |
| 2.2.2 Ontsluiting van het plangebied .....                              | 6  |
| 2.2.3 Waterstructuur .....  | 6  |
| 2.2.4 Huidig gebruik .....  | 6  |
| 3 BELEIDSKADER .....  | 7  |
| 3.1 Europees en rijksbeleid .....                                       | 7  |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                     | 7  |
| 3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) .....        | 8  |
| 3.1.3 Conclusie rijksbeleid .....                                       | 8  |
| 3.2 Provinciaal beleid .....  | 9  |
| 3.2.1 Provinciale structuurvisie .....                                  | 9  |
| 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....                              | 10 |
| 3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 .....                | 11 |
| 3.3 Regionaal Beleid .....  | 12 |
| 3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar .....       | 12 |
| 3.3.2 Regionale woonvisie .....   | 12 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....   | 13 |
| 3.4.1 Structuurvisie Graafstroom .....                                  | 13 |
| 3.4.2 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland .....                             | 13 |
| 3.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen .....                                  | 13 |
| 3.4.4 Vastgesteld bestemmingsplan “buitengebied Nieuw-Lekkerland” ..... | 14 |
| 3.4.5 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” .....      | 14 |
| 3.5 Conclusie .....   | 15 |
| 4 PLANBESCHRIJVING .....  | 16 |
| 4.1 Plan .....  | 16 |
| 4.2 Ontsluiting en Parkeren .....                                       | 22 |
| 4.3 Motivering medewerking .....  | 23 |
| 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....  | 24 |
| 5.1 Geluidhinder .....  | 24 |
| 5.2 Bedrijven en milieuzonering .....                                   | 26 |
| 5.3 Bodem .....   | 29 |
| 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....                  | 31 |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 5.5 Watertoets .....                | 35 |
| 5.6 Flora en fauna.....             | 42 |
| 5.7 Luchtkwaliteit .....            | 43 |
| 5.8 Externe veiligheid .....        | 44 |
| 6 JURIDISCHE PLANOPZET .....        | 46 |
| 6.1 Inleiding .....                 | 46 |
| 6.2 Systematiek van de regels ..... | 46 |
| 6.3 Bestemmingen.....               | 46 |
| 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... | 47 |
| 7.1 Exploitatie .....               | 47 |
| 8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....      | 47 |
| 8.1 Vooroverleg .....               | 47 |
| 8.2 Zienswijzen .....               | 47 |

### Bijlagen:

| Bijlage | Omschrijving   | Auteur   | Referentie            | Datum      |
|---------|--|--|-----------------------|------------|
| 1       | Landschappelijke<br>onderbouwing<br>bedrijfsverplaatsing | Vlakke land tuin- en<br>landschapsarchitectuur | 1                     | 25-03-2014 |
| 2       | Bedrijfsplan<br>bedrijfsverplaatsing                     | Cumela   | ORI8149               | Feb 2014   |
| 3       | Akoestisch onderzoek<br>industrielawaai                  | Voortman Ingenieurs                            | R-JVO/828             | 03-10-2014 |
| 4       | Verkendend<br>bodemonderzoek                             | Linge Milieu                                   | 13-2120               | 14-10-2013 |
| 5       | Archeologisch onderzoek                                  | ADC Archeoprojecten                            | 3736                  | 23-04-2015 |
| 6       | Quicksan flora en fauna                                  | Bureau Waardenburg                             | 14-595/14.05459/RalSm | 16-09-2014 |
| 7       | Vooroverlegreactie<br>waterschap                         | WSRL   | 201503482/312349      | 20-04-2015 |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Loonbedrijf C. Bons heeft als agrarisch dienstverlener de laatste jaren een aanzienlijke groei doorgemaakt. Door de huidige omvang van het bedrijf, dat in de laatste jaren door verbreding en specialisatie sterk is gegroeid, is de huidige locatie niet meer toereikend. Het bedrijf is nu gevestigd in een veel te klein gebouw wat het bij huren/kopen op verschillende locaties noodzakelijk heeft gemaakt. De staat van de bebouwing en de omvang van het terrein aan het Oosteinde 55 sluit niet meer aan bij de “professionaliteit” en de bedrijfsomvang van het loonbedrijf C. Bons. Door een tekort aan bebouwing e.d. moeten veel agrarische machines en werktuigen ‘noodgedwongen’ buiten gestald worden. Dit komt de uitstraling naar de omgeving niet ten goede. Ook ontstaan vaak onnodige rijbewegingen naar de gehuurde locaties.

Om de toekomstvastheid van het bedrijf te kunnen garanderen en de bedrijfsvoering te optimaliseren is Loonbedrijf C. Bons op zoek gegaan naar een alternatieve locatie voor de vestiging van het Loonbedrijf. Deze locatie is gevonden in een vrijgekomen agrarisch bedrijf aan de Schoonenburgweg 16 te Nieuw-Lekkerland.

Om de bedrijfsverplaatsing te kunnen financieren en zekerheid te geven dat op de vertreklocatie aan het Oosteinde 55 geen nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen worden ontplooid is voor de vertreklocatie een herontwikkelingsplan opgesteld. Op de locatie Oosteinde 55, zullen na de bedrijfsverplaatsing de bestaande opstallen worden gesloopt en zullen er twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Omdat de bedrijfsverplaatsing en de nieuwe woningen niet passen binnen de vigerende bestemming is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen.

De gemeente acht de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening een wenselijke ontwikkeling en heeft daarom besloten medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling.

Om de benodigde bestemmingsplanprocedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen.

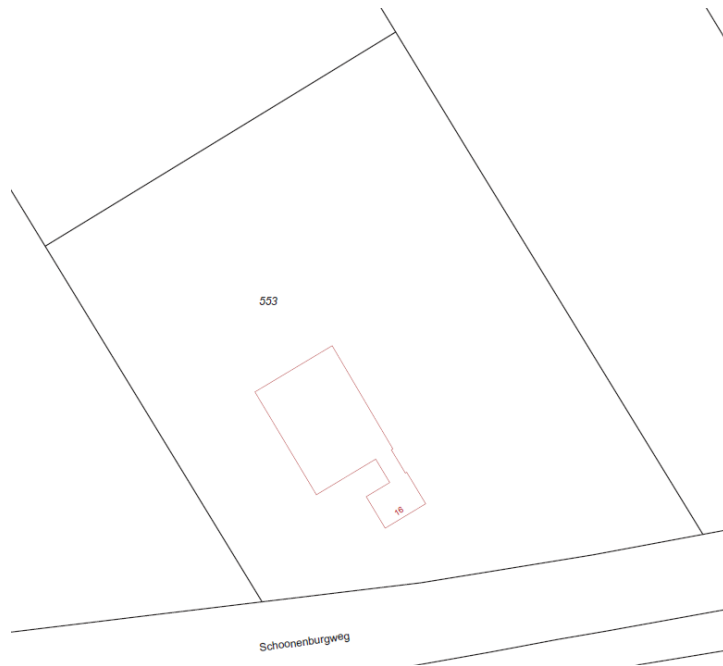
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Vanwege de bedrijfsverplaatsing betreft onderhavig bestemmingsplan twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de nieuwe bedrijfslocatie aan de Schoonenburgweg 16 te Nieuw-Lekkerland. Deelgebied 2 betreft de vertreklocatie aan het Oosteinde 55 te Oud-Alblas.

Deelgebied 1 is gelegen langs de Schoonenburgweg te Nieuw-Lekkerland. De Schoonenburgweg betreft een provinciale weg welke, naast de dijkroute, de hoofdontsluiting vormt voor Nieuw-Lekkerland. Langs de Schoonenburgweg zijn diversen agrarische bedrijven en agrarisch gerelateerde bedrijven gevestigd. Het plangebied wordt ontsloten middels twee bestaande ontsluitingen op de Schoonenburgweg.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nieuw-Lekkerland, sectie E, nummer 553.

De begrenzing wordt aan de zuidzijde gevormd door de Schoonenburgweg. Aan de Noord-, Oost-, en westzijde wordt het plangebied omsloten door grasland.



**Afbeelding 1: kadastrale kaart deelgebied 1**

Deelgebied 2 is gelegen ten zuiden van de Alblas en wordt ontsloten via het Oosteinde. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummers 452, 532 en 533.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door de Alblas. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het Oosteinde. Aan de westzijde grenst het woonperceel Oosteinde 57a en aan de oostzijde het agrarische melkveebedrijf van de familie Bons op nummer 53.



**Afbeelding 2: kadastrale kaart deelgebied 2**

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Lekkerland” is op 26 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarisch;

Met de functieaanduidingen;

- Specifieke vorm van agrarisch - minicamping;

en de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 5;
- Waarde – Archeologie - 8

De vestiging van het loonbedrijf op deze locatie is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen de vigerende agrarische bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten (anders dan agrarisch) toegestaan. Om de vestiging van het loonbedrijf mogelijk te maken zal de bestemming moeten worden gewijzigd naar bedrijf.

#### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” is op 25 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;
- Wonen;

Met de functieaanduidingen;

- Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- of nevenbedrijf;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot twee vrijstaande woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De vigerende bedrijfsbestemming staat geen burgerwoning toe. Binnen de vigerende woonbestemming is weliswaar een burgerwoning toegestaan echter is het bouwvlak niet toereikend voor de geplande woningen. Bovendien is het perceel in de huidige situatie in noord – zuid gesplitst, terwijl in de nieuwe situatie dit een oost - west splitsing wordt.

Om de twee vrijstaande woningen mogelijk zal het gehele perceel bestemd worden als wonen.

Om de bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

### 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Oud-Alblas en Nieuw-Lekkerland zijn twee van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de voormalige gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

Deelgebied 1 is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland, Sectie E, nummer 553 en heeft een oppervlakte van circa 13.990m<sup>2</sup>

Deelgebied 2 is kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas, sectie E, nummers 452, 532 en 533 en heeft een oppervlakte van circa 2.780 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

##### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Heel vroeger was het grondgebied van Nieuw-Lekkerland in handen van de Romeinen. In die tijd was Nieuw-Lekkerland alleen maar moeras. Pas in de 10de eeuw kwam daar verandering in, men ging het moeras uitgraven. Vandaar dat het land zo laag ligt. Rond 1280 wordt het dorp *Leckerlant* genoemd. De naam *Nieuw-Leckelant* wordt voor het eerst genoemd rond 1325 als tegenhanger van het dorpje *Oud-Leckelant* (nu Lekkerkerk). Pas in 1903 werd het dorpje Nieuw-Lekkerland genoemd. Het meest opvallende gebouw was rond 1325 wel het kasteel Schoonenburg. (De straten Schoonenburglaan en Schoonenburgweg zijn er naar vernoemd.) Het kasteel stond op een verhoging in het landschap en diende als toevluchtsoord voor mensen tijdens een overstroming. Na 1456 werd het kasteel verlaten en werd het een ruïne. Toen Nederland was bezet door de Spanjaarden, stak men in Nieuw-Lekkerland de dijken door. De Lek heeft in de geschiedenis een grote rol gespeeld in de plaatselijke economie en handel. De economie was gebaseerd op landbouw, veeteelt en visserij. In de 19e eeuw werd de scheepsbouw ontwikkeld.

De stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Lekkerland was zeer eenvoudig; Nieuw-Lekkerland bestond oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid: de westelijke wijk Middelweg en de oostelijke wijk Dorpslaan. Deze twee wijken werden verbonden door de karakteristieke bebouwing langs de Lekdijk. De twee wijken zijn langzaam naar elkaar toe gegroeid. Met de bouw van woningen in het middengebied wordt de kern één geheel.

Het deelgebied is gelegen buiten de kern van Nieuw-Lekkerland aan de Schoonenburgweg. De Schoonenburgweg, vormt als ruilverkavelingsweg, een hoofdontsluiting van de kern Nieuw-Lekkerland. Vanwege de steeds groeiende bedrijfsomvang van agrarische bedrijven is al enkele decennia een verhuizing aan de gang van de agrarische bedrijven van de kernen en historische linten naar de ruilverkavelingswegen, waar de bedrijven aanzienlijk meer ruimte hebben voor hun bedrijfsvoering en groei. Deze wegen, en ook de Schoonenburgweg kenmerkt zich door ver uiteen liggende agrarische bouwensembles. Deelgebied 2 is een van deze kenmerkende bouwensembles.

##### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Het plaatsje Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing 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. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. De locatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Alblas (aan de binnenzijde van de dijk), tussen de plaatsen Oud-Alblas en Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide



bebouwing langs de Alblas. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing zijn vele plekken met open groen en doorzichten naar het polderlandschap en de Alblas. De verkavelingsrichting van het landschap is voornamelijk haaks op de Alblas gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing.

Het deelgebied maakt onderdeel uit van de kenmerkende lintbebouwing langs de Alblas. Als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing betreft het een groter volume met een grotere kavel.

### **2.2.2 Ontsluiting van het plangebied**

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

De ontsluiting van het deelgebied wordt gevormd door twee inritten. Een aan de west en een aan de oostzijde van de bedrijfswoning. Deze inritten zullen in de toekomstige situatie worden gehandhaafd. Deze inritten ontsluiten het perceel via de Schoonenburgweg, waarna men via de polderwegen de provinciale weg en zo de rijksweg kan bereiken.

#### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

De ontsluiting van het deelgebied wordt gevormd door een enkele inrit aan de westzijde van het perceel. Daarnaast is het in de huidige situatie mogelijk het perceel te bereiken via een gezamenlijk gebruikte inrit met de burens Oosteinde 53. Deze inritten ontsluiten het perceel via het Oosteinde, waarna men via de polderwegen de provinciale weg en zo de rijksweg kan bereiken.

### **2.2.3 Waterstructuur**

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de wateringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Beide deelgebieden maken deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

De wateraspecten worden verder behandeld in de watertoets H5.5.

### **2.2.4 Huidig gebruik**

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

In de huidige situatie is het deelgebied bebouwd met een melkveestal, wagenberging en een bedrijfswoning. Het huidige gebruik van het perceel bestaat uit agrarische bedrijfsmatige activiteiten.

#### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

In de huidige situatie is het deelgebied bebouwd met een woonboerderij en enkele kleinere bedrijfsloodsen. Het huidige gebruik van het perceel bestaat uit wonen (door de eigenaar van het bedrijf) en bedrijfsmatige activiteiten.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Europees en rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wil het Rijk dat een goede ruimtelijke ordening geborgd wordt. Daarom wordt in de structuurvisie de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Het onderhavige plan betreft de bedrijfsverplaatsing van Loonbedrijf C. Bons naar een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Schoonenburgweg en de bestemmingswijziging van de vertreklocatie naar een woonbestemming voor twee vrijstaande woningen. De bedrijfsverplaatsing is vanuit toekomstvastheid van het bedrijf en optimalisatie van de bedrijfsvoering noodzakelijk. Voor de twee woningen zijn de kopers bekend, waardoor er sprake is van een situatie met concrete marktvrage. Voor beide plandelen kan worden gesteld dat er sprake is van een concrete (maatschappelijke) vraag, waarbij de ontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaand vastgoed / bestaand stedelijk gebied. Tevens zorgt de herontwikkeling

voor een passende invulling van de vertreklocatie in een overwegend woonlint. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)**

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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke 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.

### **3.1.3 Conclusie rijksbeleid**

Onderhavige planontwikkeling is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het rijk geformuleerde beleid en er worden geen rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfstreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het onderhavige bestemmingsplan komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

De 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaats vinden indien er sprake is van een borging (gelijkblijvende of verbetering) van de ruimtelijke kwaliteit. Herbestemming van bestaande bebouwing buiten bestaand Stads- en dorpsgebied is mogelijk middels artikel 2.3.2 van de VR2014.

De vestiging van het loonbedrijf aan de Schoonenbergweg 16 en de herontwikkeling van de vertreklocatie vallen binnen de categorie inpassing, een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied.

Het plan past binnen de visie van de provincie, omdat er sprake is van een maatschappelijke vraag en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zie voor een uitgebreide planbeschrijving hoofdstuk 4 planbeschrijving. Kort komt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit neer op:

1. Voor het voormalige agrarische bedrijf aan de Schoonenburgweg 16 wordt een passende invulling gevonden in de vorm van een agrarisch aanverwant bedrijf;
2. Vestiging van het loonbedrijf aan de Schoonenburgweg plaatst het bedrijf tussen de klanten die het bedrijf bedient. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen en de reistijden aanzienlijk verbeteren;
3. Opheffing van het bedrijf aan het Oosteinde 55 zorgt voor het wegnemen van milieu(over)last op de vertreklocatie;
4. Het verwijderen van de bestaande bedrijfsopstallen, de bestaande vervallen bedrijfsopstallen ter grootte van 720m<sup>2</sup> worden gesloopt om plaats te maken voor twee woningen van circa 250m<sup>2</sup>. hiermee neemt de hoeveelheid bebouwing en dus verstening aanzienlijk af;
5. Het verwijderen van de terreinverharding. Naast de opstallen is thans vrijwel het gehele terrein verhard. Hierbij dient de verharding voor parkeren, manoeuvreren en stallen van machines(buitenopslag). De hoeveelheid verharding zal door de wijziging naar wonen aanzienlijk afnemen en uitsluiten gaan dienen voor woondoelinden;
6. Door het bedrijf te verplaatsen zal de buitenstalling van machines verdwijnen wat bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het bebouwingslint;
7. De vrijstaande woningen zijn meer passend bij de directe omgeving, welke langs het Oosteinde vrijwel uitsluitend uit woningen en grotere boerderijen bestaat;
8. Milieu(over)last van de bedrijfslocatie verdwijnt. Een bedrijfsbestemming brengt altijd in meer of mindere mate milieu(over)last met zich mee. Door de bestemming te wijzigen naar woningen zal deze milieu(over)last verdwijnen;
9. Bedrijfsmatig 'zwaar' verkeer naar de locatie wordt weggenomen. Het Oosteinde kent een smaller profiel is niet ingericht op de afmetingen en

- gewicht van de moderne machines van het loonbedrijf, vandaar dat het wegnemen van zwaarder verkeer een positief effect heeft op de verkeersveiligheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit;
10. De locatie aan de Schoonenburgweg is geschikt voor de vestiging van het bedrijf. Zo is de Schoonenburgweg is geschikt voor zwaarder en grotere machines. De naastgelegen bebouwing ligt op voldoende afstand van het bedrijf om geen milieu(over)last te veroorzaken.
  11. Het bouwvlak aan de Schoonenburgweg zal worden verkleind tot de huidige bebouwing en terreinverharding. Uitbreiding buiten de bestaande bedrijfscontour wordt vermeden.

### **3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020**

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden.

Het huidige bouwplan voor twee woningen op de vertreklocatie is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van vervangende nieuwbouw van een bedrijfsfunctie. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaande lintbebouwing als vervangende bouw. Door de twee concrete kopers is sprake van concrete vraag. Hierdoor is het in overeenstemming met de woonvisie.

## 3.3 Regionaal Beleid

### 3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Oud-Alblas aangeduid als woonkern.

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 visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

### 3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Oud-Alblas is een woondorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is, zonder regionale afstemming tot en met 5 woningen en tot een maximale groei van 0,7% per jaar tot 2020. De optelsom van plannen in de kern Oud-Alblas geeft een bouwopgave van meer dan 0,7% groei in de periode tot en met 2019. Er zal daarom een regionale kwalitatieve plantoets plaats moeten vinden.

*“Met dit plan wordt de differentiatie in prijsklasse en woonmilieus in Oud Alblas vergroot. De initiatiefnemers (kopers) van de woningen zijn bekend, waardoor er sprake is van een concrete vraag. Er is sprake van herontwikkeling van bestaande bebouwing. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied twee woningen aanwezig. Een bedrijfswoning (oosteinde 55) en een burgerwoning (oosteinde 54). De bestaande woningen worden gesloopt om de twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Ten aanzien van de woningvoorraad zal het aantal woningen niet toenemen, hierdoor heeft de planontwikkeling geen invloed op de woningvoorraad . aanbod binnen de gemeente. Het plan voor 2 woningen voorziet in een kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad en voldoet aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten.”*

### Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie en staat hiermee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekenen voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het 'pact van Bleskensgraaf'. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'.

Ten aanzien van Oud-Alblas wordt gesproken over een kleine woonkern. De nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Onderhavige herontwikkeling van de vertreklocatie sluit aan bij dit principe.

### 3.4.2 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

Met de visie wil de gemeente een strategische route bepalen om een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De visie is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten, zoals het karakteristieke landschap, de cultuurhistorische elementen en de aanwezige voorzieningen.

Met de visie wil de gemeente ook enkele knelpunten proberen op te lossen, zo wil de gemeente de splitsing van Nieuw-Lekkerland tegen gaan. Een goede doorstroming op de woningmarkt wil men bereiken door een evenwichtige afstemming van de woningvoorraad op de aanwezige vraag. Meer doorstroming zorgt voor het beschikbaar komen van geschikte starterswoningen. Voor de ouderen dienen voldoende toegankelijke woningen te worden gerealiseerd. De agrarische sector is de belangrijkste drager van het kenmerkende landschap. Om aantasting van het open landschap tegen te gaan wil de gemeente agrariërs de kans geven zich te verbreden. Buiten de kern wil de gemeente nog maar beperkt stedelijke functies toestaan, alleen functies die open zijn van karakter, zoals volkstuinten, sportvelden, landgoederen etc.

Ten aanzien van bedrijvigheid zet de gemeente in op het behoud van functiemening, zolang de omvang van de bedrijven dit toelaat. Indien een bedrijf qua omvang en activiteiten niet meer passend is in een gemengd gebied is verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk.

De vestiging van het loonbedrijf in het voormalige agrarische bedrijf is passend bij de schaal en aard van het gebied, het bedrijf heeft haar klanten in dit gebied zitten. Passend in het gemengd gebied en daarmee in overeenstemming met de structuurvisie.

### 3.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Dit plan wordt gebouwd voor concrete (kopers zijn bekend), plaatselijke behoefte.



### 3.4.4 Vastgesteld bestemmingsplan “buitengebied Nieuw-Lekkerland”

*Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Lekkerland” is op 26 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarisch;

Met de functieaanduidingen;

- Specifieke vorm van agrarisch - minicamping;

en de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 5;
- Waarde – Archeologie - 8



Afbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan deelgebied 1

De vestiging van het loonbedrijf op deze locatie is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen de vigerende agrarische bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten (anders dan agrarisch) toegestaan. Om de vestiging van het loonbedrijf mogelijk te maken zal de bestemming moeten worden gewijzigd naar bedrijf.

### 3.4.5 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”

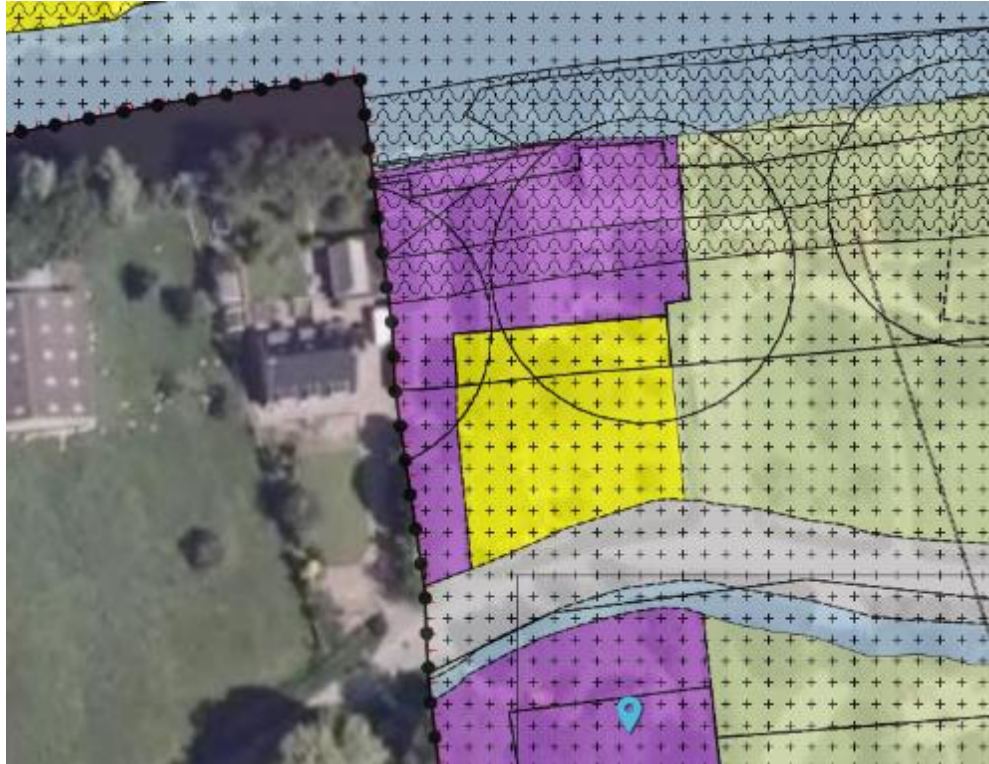
*Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” is op 25 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;
- Wonen;

Met de functieaanduidingen;

- Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- of nevenbedrijf;



Afbeelding 4: verbeelding vigerende bestemmingsplan deelgebied 2

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot twee vrijstaande woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De vigerende bedrijfsbestemming staat geen woning toe. Binnen de vigerende woonbestemming is weliswaar een woning toegestaan echter is het bouwvlak niet toereikend voor de geplande woningen. Bovendien is het perceel in de huidige situatie in noord – zuid gesplitst, terwijl in de nieuwe situatie dit een oost - west splitsing wordt. Om de twee vrijstaande woningen mogelijk zal het gehele perceel bestemd worden als wonen.

Om de bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

### 3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Plan

#### Deelgebied 1, Schoonenburgweg 16

Loonbedrijf C. Bons is vanwege de groei van het bedrijf knel komen te zitten op hun huidige locatie aan het Oosteinde 55 te Oud-Alblas. Dit heeft geresulteerd in onder andere buitenstalling van veel van de machines, overlast gevende verkeersintensiteit (vanwege elders bij gehuurde stallingsruimte) en milieu(over)last op de directe omgeving. Uitbreiding en optimalisatie van de bedrijfsvoering is op de huidige locatie niet mogelijk vanwege ruimtegebrek en de omliggende woning. Voor de continuïteit en optimalisatie van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk het bedrijf te verplaatsen. Het bedrijf heeft een nieuwe locatie gevonden in de vorm van een voormalige agrarisch bedrijf aan de Schoonenburgweg te Nieuw-Lekkerland.

In het kader van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is het binnen het provinciaal beleid mogelijk om niet- agrarische en agrarisch aanverwante bedrijven te vestigen in het buitengebied. In het kader van Loonbedrijf C. Bons is er sprake van een agrarisch aanverwant bedrijf. Voor het loonbedrijf is het een perfecte locatie, omdat het zich tussen klanten van het loonbedrijf bevindt. De verkeersbewegingen en reistijd is daardoor optimaal. Verplaatsing van het loonbedrijf naar een (agrarisch) bedrijfsterrein in de regio is niet mogelijk vanwege het ontbreken van een agrarisch georiënteerd bedrijfsterrein, het ontbreken van een geschikte locatie, de afstand tot het agrarische werkgebied en de daarmee samenhangende verkeersbelasting, afstand van bedrijfsterrein tot agrarisch werkgebied, e.d.;

De Schoonenburgweg kenmerkt zich als ruilverkavelingsweg, met grote afstanden tussen de bedrijven. Hierdoor is geen sprake van milieu(over)last ten opzichte van omliggende bebouwing.

Vanwege het afnemen van het aantal verkeersbewegingen, kortere reisafstanden en het achterwege blijven van milieu(over)last is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het bedrijf te verplaatsen.

Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de locatie Schoonenburgweg te optimaliseren zal in het onderhavige bestemmingsplan het vigerende bouwvlak worden teruggebracht tot een bouwvlak omsluitend de huidige bebouwing en verharding.



Afbeelding 5: bouwvlak vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 6: bouwvlak na wijziging bestemmingsplan (rood)

Binnen het nieuwe bouwvlak zal het planologisch mogelijk worden gemaakt om naast de bestaande bebouwing een nieuwe loods te realiseren van circa 1000m<sup>2</sup>. Deze nieuwe loods zal in de nabije toekomst worden gerealiseerd om de machines binnen te kunnen stallen. (zie bedrijfsplan Cumela voor uitgebreide onderbouwing nut en noodzaak)



Benodigde nieuwe loods van ongeveer 800m<sup>2</sup>

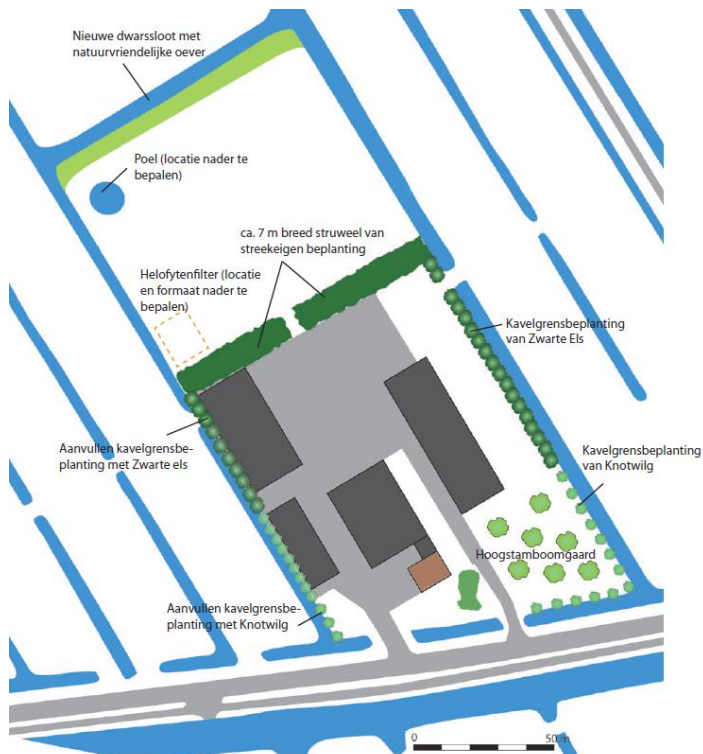
Afbeelding 7: toekomstig geplande nieuwbouw loods t.p.v. kuilplaten en erfverharding

Naast de inperking van het bouwvlak tot maximaal de bestaande bebouwing / verharding is er voor het perceel een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De landschappelijke inpassing is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Nieuwbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwblok: De nieuwe schuur wordt gebouwd op het bestaande bouwblok, in de huidige situatie reeds verhard. De totale verharding blijft hierdoor gelijk.
2. Openheid veenweide gebied blijft behouden: De inpassing van het erf met groen vindt plaats aan de randen van de kavel. De openheid van het veenweide gebied blijft onaangetast. Door het inleveren van het bouwblok blijft dit in de toekomst gegarandeerd.
3. Gebouwen worden verzacht: In de huidige situatie is er vanuit het landschap en de weg zicht op de gebouwen. In de nieuwe situatie gaan deze gebouwen schuil achter een rand van streekeigen beplanting.
4. Ruimte voor flora en fauna: Bij de inrichting van het erf is rekening gehouden met de flora en fauna. Soorten zoals de egel en de zwaluw krijgen een plekje op het erf.



Afbeelding 8: vogelvlucht landschappelijke inpassing



Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan

## Deelgebied 2, Oosteinde 55

Voor de vertreklocatie aan het Oosteinde is een nieuwe invulling bedacht door woningbouw. De bestaande bedrijfsopstallen (ca. 720m<sup>2</sup>) worden gesloopt en de bestaande terreinverharding zal worden verwijderd. Om dat de bestaande bedrijfswooning en de burgerwooning onderdeel uitmaken van de bedrijfsopstallen zullen deze ook worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Naast de sloop en sanering op eigen terrein zal ook een strook van 25 meter, behorend bij het naastgelegen agrarisch bedrijf, worden vrijgemaakt van bebouwing en verharding. Deze zone zal worden ingericht als agrarisch grasland en dient tevens voor de benodigde vrije afstand tussen het agrarisch bedrijf en de nieuwe woningen in het kader van milieuhinder.



Afbeelding 10: Bestaande situatie



Afbeelding 11: verkaveling / nieuwe situatie

De twee woningen krijgen ieder een eigen karakter en zullen aansluiten bij de overige lintbebouwing. Voor de woningen zal in het bestemmingsplan een bouwvlak worden opgenomen. Qua bouwregels zal aansluiting worden gezocht bij de voor de kavels ontworpen woningen. Voor de woningen zal een maximale goothoogte worden aangehouden van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De toekomstige woning Oosteinde 54 krijgt een jaren-30 architectuur met een klassieke uitstraling. De woning kenmerkt zich door een hoge goot en een spitse kapvorm.

De woning Oosteinde 55 krijgt een moderne uitstraling binnen een klassieke bouwvorm. De Woning heeft relatief lage goot.

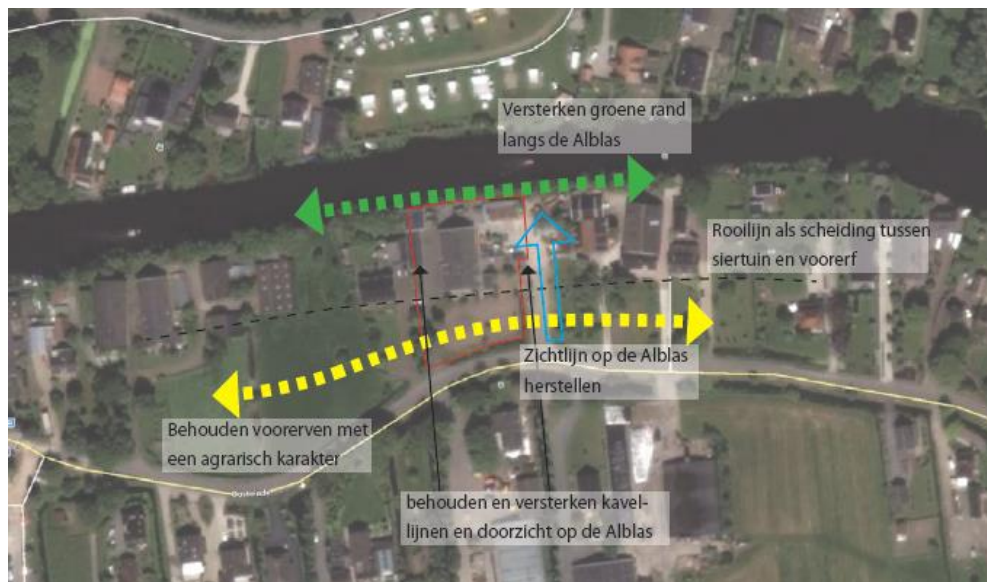


**Afbeelding 11: impressie te bouwen woningen Oosteinde 54 (links) & oosteinde 55 (rechts) (Bongers architecten)**

Voor de stedenbouwkundige opzet is aansluiting gezocht bij de directe omgeving. Deze kenmerkt zich door diepe voortuinen met een agrarisch karakter. De woningen zijn relatief achterop het perceel nabij de Alblas. Doordat het bedrijf zal worden gesaneerd is er reeds sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Om de ruimtelijke kwaliteit verder te optimaliseren is ook voor de vertreklocatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De kaders van dit inpassingsplan vormen ook de basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

1. **Nieuwbouw in de lengterichting van de kavel:** De huidige bebouwing ligt in de lengterichting van de kavel. Deze lijn versterkt de opbouw van het erf en benadrukt de lange karakteristieke kavellijnen vanuit de polder. Mede is hieruit af te leiden dat de bebouwing, naast de ligging, aan deze zijde van het lint op de Alblas is gericht.
2. **De rooilijn als grens tussen de bebouwing met (sier)tuin en voorerf met agrarisch ingetogen karakter:** De ingetogen agrarische voorerven zijn karakteristiek voor dit bebouwingslint. Dit moet zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk versterkt. Houdt bij nieuwe ontwikkelingen de rooilijn (zuidelijke grens bouwblok) aan als grens tussen de siertuin rondom de bebouwing en het agrarische voorerf. Grasland (weide / weijtje), een eenvoudige moestuin met zo min mogelijk verharding, hoogstamboomgaard, een solitaire boom, kavelgrensbeplanting van Knotwilgen en een poel zijn elementen die passen op het voorerf. Probeer elementen die meer refereren aan een stedelijke tuin zoals overmatig gebruik van sierbeplanting, verharding, verlichting en tuinornamenten te voorkomen. Kies voor een sober ingetogen kleurgebruik (donkergroen en grijs) voor bijvoorbeeld hekwerken. Het gebruik van witte tinten en felle kleuren is te opvallend.
3. **Behouden en versterken van de verkavelingslijnen:** Op de luchtfoto en de historisch kaart is duidelijk te zien dat het verkavelingspatroon vanuit de polder doorloopt in het bebouwingslint (vanuit de ontginning gezien is dit net andersom, het verkavelingspatroon vanuit het lint liep door in de polder). Probeer dit zoveel mogelijk te behouden en zo mogelijk te versterken. Dit kan door het terugbrengen / herstellen van kavelsloten, zichtlijnen over de kavelsloot en het plaatsen van kavelgrensbeplanting. Kies bij kavelgrensbeplanting voor streekeigen beplanting zoals Knotwilgen of Elzen. Probeer ook hier verstedelijking van de sloten op het voorerf te voorkomen door zo veel mogelijk te kiezen voor een natuurlijke oever van gras en riet i.p.v. een oeverbeschoeiing.

4. **Herstellen doorzicht op de Alblas:** De kavelsloten bieden vaak een doorzicht op de Alblas. Probeer dit zoveel mogelijk te behouden en waar nodig te herstellen. De kavelsloten lopen niet door tot aan de Alblas, houd deze zichtlijn dan zo veel mogelijk open.
5. **Versterken van een natuurlijke / groene oever langs de Alblas:** Van oudsher had de oever een natuurlijk karakter van gras, riet en enkele bomen en een aanmeerplaats / boenstoep. Vermijd ook hier oeverbeschoeiing. Blijf met verharding ruim uit de oever zodat er voldoende ruimte is voor een brede groenstrook. Kies ook hier voor natuurlijke streekeigenbeplanting zoals riet en gras



Afbeelding 12: landschappelijke inpassing / stedenbouwkundige opzet deelgebied 2



## 4.2 Ontsluiting en Parkeren

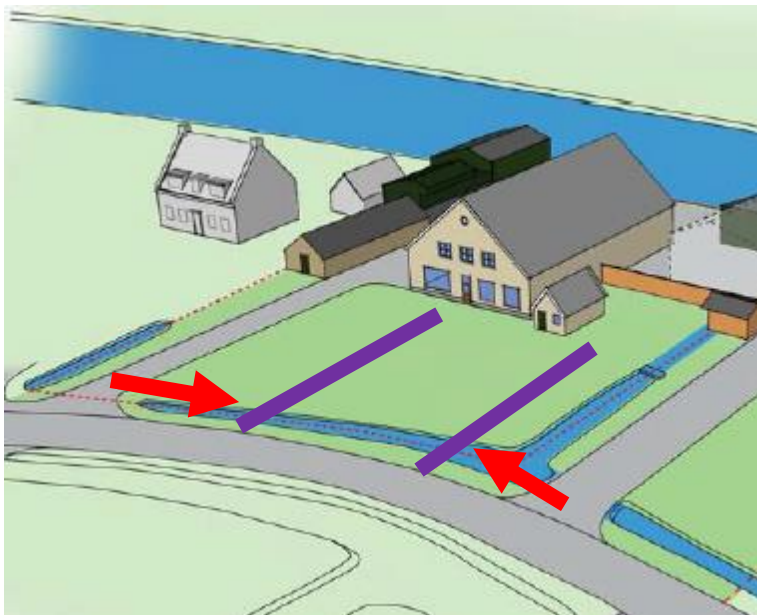
### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Deelgebied 1 betreft een bestaande situatie. Het loonbedrijf zal zijn intrek nemen binnen de bestaande bebouwing en toekomstig kan er nog een machinestalling worden gerealiseerd van circa 1000m<sup>2</sup>. Het perceel heeft twee uitritten op de Schoonenburgweg. Deze uitritten blijven gehandhaafd. Parkeren voor het bedrijf, zowel medewerkers als bezoekers, wordt gerealiseerd op eigen terrein. Binnen de inrichting is meer dan voldoende ruimte voor het opvangen van de parkeerbehoefte.

### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Het plan gaat uit van de realisatie van een twee vrijstaande woningen, na sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en woningen. Voor de woning wordt door de gemeente een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Gezien de afmeting van de kavel is er voldoende ruimte op eigen terrein voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Het perceel / bedrijf heeft in de huidige situatie twee uitritten op het Oosteinde. Het Oosteinde is ter plaatse van het plangebied ingericht als 50-kilometerzone. In de toekomstige situatie zal ieder perceel een eigen ontsluiting krijgen. Het aantal uitritten blijft daarmee gelijk. Echter zullen, door de ongunstige ligging van de huidige uitritten, de uitritten moeten worden verplaatst. Om deze verplaatsing te kunnen realiseren zal een watervergunning moeten worden aangevraagd bij de wegbeheerder, zijnde het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 14: bestaande situatie met indicatie verplaatsing uitritten

### 4.3 Motivering medewerking

- Voor het voormalige agrarische bedrijf aan de Schoonenburgweg 16 wordt een passende invulling gevonden in de vorm van een agrarisch aanverwant bedrijf;
- Vestiging van het loonbedrijf aan de Schoonenburgweg plaatst het bedrijf tussen de klanten die het bedrijf bedient. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen en de reistijden aanzienlijk verbeteren;
- De locatie aan de Schoonenburgweg is geschikt voor de vestiging van het bedrijf. Zo is de Schoonenburgweg geschikt voor zwaarder en grotere machines. De naastgelegen bebouwing ligt op voldoende afstand van het bedrijf om geen milieu(over)last te veroorzaken.
- Het bouwvlak aan de Schoonenburgweg zal worden verkleind tot de huidige bebouwing en terreinverharding. Uitbreiding buiten de bestaande bedrijfscontour wordt vermeden.
- Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit zal het geheel landschappelijk worden ingepast.
  
- Opheffing van het bedrijf aan het Oosteinde 55 zorgt voor het wegnemen van milieu(over)last op de vertreklocatie. Een bedrijfsbestemming brengt altijd in meer of mindere mate milieu(over)last met zich mee. Door de bestemming te wijzigen naar woningen zal deze milieu(over)last verdwijnen;
- Het verwijderen van de bestaande bedrijfsopstallen en terreinverharding, de bestaande vervallen bedrijfsopstallen ter grootte van 720m<sup>2</sup> worden gesloopt om plaats te maken voor twee woningen van circa 250m<sup>2</sup>. hiermee neemt de hoeveelheid bebouwing en dus verstening aanzienlijk af;
- Door het bedrijf te verplaatsen zal de buitenstalling van machines verdwijnen wat bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het bebouwingslint;
- De vrijstaande woningen zijn meer passend bij de directe omgeving, welke langs het Oosteinde vrijwel uitsluitend uit woningen en grotere boerderijen bestaat;
- Bedrijfsmatig 'zwaar' verkeer naar de locatie wordt weggenomen. Het Oosteinde kent een smaller profiel is niet ingericht op de afmetingen en gewicht van de moderne machines van het loonbedrijf, vandaar dat het wegnemen van zwaarder verkeer een positief effect heeft op de verkeersveiligheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit;

## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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.

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Het gaat om de vestiging van het loonbedrijf in de bestaande opstallen. Het loonbedrijf is in het kader van Wgh niet als geluidsgevoelig aangemerkt. De bedrijfswoning is reeds bestaand en er zullen geen wijzigingen / bouwwerkzaamheden plaatsvinden, waardoor er sprake is van een reeds bestaande situatie. Toetsing in het kader van de Wgh is niet noodzakelijk.

#### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Op de vertreklocatie worden de bestaande opstallen inclusief de bestaande woningen gesloopt om de nieuwbouw van twee vrijstaande woning mogelijk te maken. De twee vrijstaande woningen zijn in de Wgh opgenomen als geluidsgevoelige objecten. Omdat er voor de nieuwbouw twee bestaande woningen (ook geluidsgevoelige objecten) worden gesloopt is er in het kader van de Wgh sprake van vervangende nieuwbouw. De nieuw te bouwen woningen wijken qua positionering aanzienlijk af van de bestaande woningen, waardoor vanuit goede ruimtelijke ordening toetsing noodzakelijk is. De locatie is geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaai van het Oosteinde. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de vervanging van 2 bestaande woningen aan het Oosteinde te Oud-Alblas.*

*De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidszone van het Oosteinde en de Noordzijde. Voor de Noordzijde wordt zonder nadere berekening gesteld dat de geluidbelasting (mede gezien de grote afstand tot de woning en de relatief lage etmaalintensiteit) fors lager is dan de voorkeursgrenswaarde en derhalve akoestisch niet relevant.*

*Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.*

*Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:*

- De berekende geluidbelasting op beide woningen ten gevolge van het Oosteinde ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- Beide woningen beschikken over geluidluwe zij- en achtergevels, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

*Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai*

*Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.*

*Geluidwering van de gevel*

*Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.”*

**Conclusie**

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van geluidshinder geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de vertreklocatie. Wel zal voor de woningen een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

### **Normstelling en beleid**

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

### **Ruimtelijke ordening**

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

In de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" is het aan de Schoonenburgweg 16 te vestigen loonbedrijf, gezien de bedrijfsactiviteiten, opgenomen onder SBI-code 016 (Dienstverlening t.b.v. de landbouw). Met betrekking tot deze typen bedrijvigheid moet een afstand tot omliggende woonbebouwing/gevoelige objecten van 50 meter in acht genomen worden. De afstand tot omliggende (agrarische) bebouwing is meer dan 75 meter. Voor de vestiging van het loonbedrijf wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

#### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Op de vertreklocatie is er sprake van een veel intensiever bebouwingslint. Het Oosteinde kenmerkt zich als gemengd lint, waar burgerwoningen en bedrijven elkaar afwisselen. De twee vrijstaande woningen die op de vertreklocatie voorzien zijn worden in het kader van milieuzonering aangewezen als gevoelige bestemming.

Een nieuwe woonbestemming op Oosteinde 54/55 is mogelijk, mits de nieuwe woonbestemming gelijk komt te liggen met de oostgrens van de bestaande woningen Oosteinde 54 en 55. Er is dan immers sprake van een bestaande situatie die gelijk blijft. Echter in het nieuwe plan verschuift de woonbestemming richting agrarisch bedrijf. Dit levert beperkingen op voor de agrarische bestemming op Oosteinde 53. Naast de afstandseisen voor geur speelt ook geluid een belangrijke rol. De ontsluitingsweg van het agrarisch bedrijf ligt pal naast de gevraagde woonbestemming, waardoor het bedrijf niet aan de geluidseisen zal kunnen voldoen en in de woningen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nadere onderbouwing is noodzakelijk.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven gevestigd.

| <b>Adres</b>  | <b>Functie</b>                  | <b>Richtafstand conform VNG</b> | <b>Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied (50%)</b> | <b>Werkelijke afstand</b> |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------|
| Oosteinde 53  | Melkveebedrijf                  | 100                             | 50   | 2                         |
| Oosteinde 55a | Agrarisch hulp- en nevenbedrijf | 50                              | 25   | 30                        |
| Oosteinde 58  | Melkveebedrijf                  | 100                             | 50   | 28                        |

Ten aanzien van het Agrarisch hulp- en nevenbedrijf Oosteinde 55a kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstand. Voor het de beide melkveebedrijven geldt dat er niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Nadere onderbouwing is in deze noodzakelijk.

Op milieugebied vallen de agrarische bedrijven onder het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat aan de eisen uit dit besluit moet worden voldaan, zoals op het gebied van geur en geluid. Afstanden uit Activiteitenbesluit tot geurgevoelige bestemmingen, zoals woningen:

Art. 3.117

- Stallen binnen bebouwde kom 100 meter
- Stallen buiten bebouwde kom 50 meter
- N.v.t. indien aantal dieren niet toeneemt en de afstand tot een geurgevoelig object niet afneemt

In aanvulling op het activiteitenbesluit heeft de gemeente Molenwaard heeft op 15 januari 2013 een de Geurverordening Molenwaard 2013 vastgesteld. In de geurverordening is opgenomen dat ten aanzien van de opgenomen minimale afstand buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt in plaats van 50 meter.

#### Agrarisch bedrijf Oosteinde 58

Voor wat betreft het agrarisch bedrijf Oosteinde 58 kan worden gesteld dat aan de minimale afstand van 25 meter kan worden voldaan, waardoor er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en het betreffende bedrijf zal niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt. Bovendien kan ten aanzien van de afstanden worden gesteld dat op de afstand tussen het plangebied en het betreffende bedrijf een bestaande woning (Oosteinde 57a) is gelegen. Doordat deze woning op kortere afstand van het betreffende bedrijf is gelegen kan worden gesteld dat deze woning reeds bepalend is voor de bedrijfsvoering.

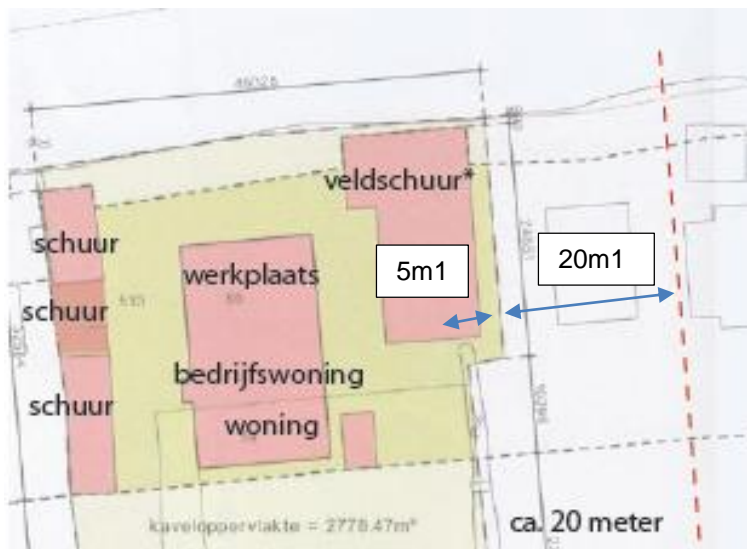
De nieuwe woningen Oosteinde 54 en 55 zullen geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijf kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten.

#### Agrarisch bedrijf Oosteinde 53

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf Oosteinde 53 blijft, ondanks de geurverordening van de gemeente, het probleem dat niet kan worden voldaan aan de minimale afstand van geur en tevens geluid door de direct aangrenzende ontsluiting.

In de feitelijke situatie is het zo dat binnen de 25 meter vanaf de toekomstige bouwgrens voor de woningen geen, in het kader van geur relevant zijnde, activiteiten plaatsvinden. Er kan dus wel worden gesteld dat er in het kader van geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat naar de huidige situatie. Het betreffende bedrijf zal echter door de ontwikkeling worden beperkt in het bedrijfsvoering.

Om tot een oplossing te komen heeft er overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de eigenaar van Oosteinde 53 en de gemeente Molenwaard. Overeengekomen is dat binnen de zone van 25 meter, gemeten vanaf de bouwgrens voor de woning, de bestaande opstallen worden gesloopt, verharding (ontsluiting) wordt verwijderd en dat voor deze zone het bouwvlak / bebouwingsmogelijkheden zullen worden weggenomen. Hierdoor zal het probleem ten aanzien van geluid worden weggenomen en bovendien is er sprake van een nieuwe situatie die blijvend voldoet aan de vereiste afstanden (geur).



Afbeelding 15: afstand tussen bouwgrens en bouwvlak agrarisch bedrijf

Om het geheel planologisch te vertalen is deze strook in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen en heeft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden gekregen (weiland).

Met de overeengekomen aanpassingen kan ook ten opzichte van Oosteinde 53 worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf zal, met uitzondering van de overeengekomen aanpassing, niet verder in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

### Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging teneinde de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken ondervindt met de afgesproken aanpassing van de naastgelegen agrarisch bouwvlak geen belemmeringen ten aanzien van milieuhinder

### 5.3 Bodem

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.

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

De vestiging van het bedrijf zal ten aanzien van de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmeringen opleveren. Er is geen sprake van een concreet bouwplan en het bedrijf zal gebruik gaan maken van de bestaande bebouwing. Het historisch gebruik van het perceel als melkveebedrijf geeft geen verdenking tot verontreiniging. Het is niet de verwachting dat er activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op verontreiniging. In het kader van de melding activiteitenbesluit kan het bevoegd gezag vragen om een nul-meting ten aanzien van de bodemkwaliteit.

#### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de herontwikkeling van de vertreklocatie mogelijk te maken. Omdat in de nieuwe situatie sprake is van wonen (gevoelige bestemming) en er gedurende lange tijd bedrijfsactiviteiten op het perceel hebben plaatsgevonden in het noodzakelijk te bodemgesteldheid te onderzoeken. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Linge Milieu een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

*“Op 19 september 2013 is in opdracht Loonbedrijf C. Bons te Oud Alblas een milieukundig onderzoek uitgevoerd op het perceel Oosteinde 55 in Oud Alblas. Kadastrale gegevens van het terrein zijn Oud Alblas, sectie E, nummer 533. Op de locatie staat het bedrijf C. Bons, bestaande uit enkele schuren, een wasplaats en een woning.*

*Oppervlak van het terrein is 2.000 m<sup>2</sup>. Aanleiding voor het bodemonderzoek zijn de voorgenomen verplaatsing van de wasplaats en de mogelijke eigendoms-overdracht van de woning in de toekomst.*

*Er zijn 14 boringen en een peilbuis geplaatst tot maximaal 2.5 m-mv (meter onder het maaiveld). Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 0.95 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het zogenaamde NEN 5740-pakket (stap 1 en 2).*

*Wat eventuele bodemverontreiniging betreft zijn de volgende locaties op het terrein als verdacht beschouwd:*

- *de locatie van de wasplaats,*
- *de twee schuren, waar materiaal en materieel wordt opgeslagen.*

#### *Conclusies*

*De oorspronkelijke bodem van het perceel bestaat tot tenminste 2.5 m-mv uit klei. Rond de bedrijfsgebouwen op het westelijk deel van de locatie is de bodem zandig, tot maximaal 1.5 m-mv.*

*Onder de stelconplaten aan de achterzijde van het terrein is menggranulaat aanwezig tot een diepte van 0.6 m-mv, als fundering. Er zijn visueel nergens asbestverdachte materialen als plaatjes in de bodem of tussen het menggranulaat waargenomen.*

#### *Grond, grondwater*

*De zandige bovengrond en kleiige ondergrond van het terrein zijn maximaal licht verontreinigd met enkele metalen, PCB's en/of PAK. In het grondwater zijn kwik en barium licht verhoogd. De gemeten gehalten in grond en grondwater liggen ruim*



*onder de betreffende tussenwaarden en worden als verhoogde achtergrondwaarden beschouwd, niet specifiek voor het perceel zelf.*

#### **Wasplaats**

*In één van de drie boringen ter plaatse van de wasplaats is een lichte oliereactie waargenomen, van 1.5 tot 2.0 m-mv. Deze boring staat tussen de wasplaats en de rivier de Alblas. Vermoedelijk is de olie een restant van een oud geval verontreiniging. Dat wordt afgeleid uit het ontbreken van olie of aromaten in het grondwater en het chromatogram van de olie in de grond.*

*Aanname is dat de lichte olieverontreiniging een beperkte omvang heeft, van maximaal een enkele kuub. Omdat het grondwater schoon is wat betreft olieproducten kan gesteld worden dat de olie niet mobiel is. Er is dus geen risico op verspreiding.*

*Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek naar de olie.*

*Voor een eigendomsoverdracht van de locatie of eventuele bestemmingswijziging is de algemene kwaliteit van grond en grondwater geen belemmering. Ook de verplaatsing van de wasplaats is milieuhygiënisch gezien niet bezwaarlijk.”*

#### **Conclusie**

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). De voorgenomen bestemmingswijziging om de bedrijfsverplaatsing en de herontwikkeling mogelijk te maken ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

## 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### 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 beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota 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 er op 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

### Cultuurhistorie

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Nieuw-Lekkerland is te zien dat deelgebied 1 een middelmatige verwachtingswaarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting (bovenliggende laag, groen).

Bij ingrepen groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.



**Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart**

In het kader van dit bestemmingsplan zal het bedrijf zich vestigen binnen de bestaande opstallen er zijn geen concrete bouwwerkzaamheden of bodem verstorende werkzaamheden gepland. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de toekomst mogelijk nog een loods te willen realiseren van circa 1000m<sup>2</sup>. Ter bescherming van archeologische waarden zal een dubbelbestemming worden opgenomen. Bij het toekomstige bouwplan zal rekening moeten worden gehouden met deze dubbelbestemming en kan het noodzakelijk zijn een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanwege het vooralsnog uitblijven van bouwwerkzaamheden en bodem verstorende ingrepen, is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het deelgebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch (gevoelig) topgebied.

### Deelgebied 2: Oosteinde 55

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Graafstroom is te zien dat deelgebied 2 een zeer hoge verwachtingswaarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting.

Bij ingrepen groter dan 30m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.



In het voorliggende bouwplan is sprake van de sloop en sanering van de bestaande opstallen / verhardingen en de nieuwbouw van twee woningen met bijgebouwen. De totale oppervlakte aan bodem verstorende activiteiten is aanzienlijk groter dan de gestelde onderzoeksgrens.

Omdat de bodemverstoring groter is dan de onderzoeksgrens is het noodzakelijk een verkennend Archeologisch onderzoek uit te voeren. Aan ADC archeoprojecten is gevraagd dit onderzoek uit te voeren. De samenvatting van dit onderzoek luidt:

*“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. heeft ADC ArcheoProjecten in september 2014 een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de locatie Oosteinde 55 te Oud-Alblas (gemeente Molenwaard). In het plangebied zal woningbouw gerealiseerd worden.*

*Op basis van het bureauonderzoek werd de aanwezigheid van ophogingspakketten verwacht, die verband houden met een woonheuvel uit de Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd.*

*Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.*

*Hieruit kwam naar voren dat er vanaf het maaiveld tot een niveau van ca. 170 cm – NAP inderdaad sprake is van ophogingspakketten die te relateren zijn aan een woonheuvel, op oeverafzettingen van de Alblas (Formatie van Echteld).*

*ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Omdat onder de huidige boerderij zeer waarschijnlijk funderingsresten van oudere bebouwing aanwezig zijn, dient de sloop van het ondergrondse gedeelte van de huidige boerderij tevens archeologisch begeleid te worden. Deze archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P)*

*De exacte invulling van de werkzaamheden voor zowel de archeologische begeleiding als voor het proefsleuvenonderzoek dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.”*

**Conclusie:**

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat op de vertreklocatie mogelijk archeologische sporen aanwezig zijn. De sloopwerkzaamheden zullen, voor wat betreft verwijdering van de fundering onder archeologische begeleiding plaats vinden. Gelijktijdig zullen op thans onbebouwde gronden, waar zal worden gebouwd proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. De bestemmingswijziging ondervindt geen belemmeringen mits bij de verlening van de vergunning bovenstaande als voorwaarde wordt opgenomen.

## 5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

### Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Nieuw-Lekkerland, Liesveld en Graafstroom (thans Molenwaard) en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en waterplannen opgesteld:

- Stedelijk Waterplan Gemeente Nieuw-Lekkerland
- Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom

In deze waterplannen is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeenten Nieuw-Lekkerland, Liesveld en Graafstroom (thans Molenwaard).

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruid beheer, duurzaam bouwen)
- belevingswaarde
- samenwerking
- beheer en onderhoud

Concreter resulteert dit in bijvoorbeeld:

- Stilstaand water moet zo veel mogelijk worden voorkomen omdat hierdoor zuurstofloosheid (vissterfte) en stank kan ontstaan.
- Waar mogelijk zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.
- Schoon hemelwater wordt niet meer via het riool afgevoerd, maar gaat rechtstreeks naar de sloten.
- Er wordt gestart met het uitvoeren van monitoringsplannen op het gebied van waterkwaliteit en waterkwantiteit.

De beleidsplannen moet de gemeente helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeente en het waterschap zijn intensief aan het samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de

gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

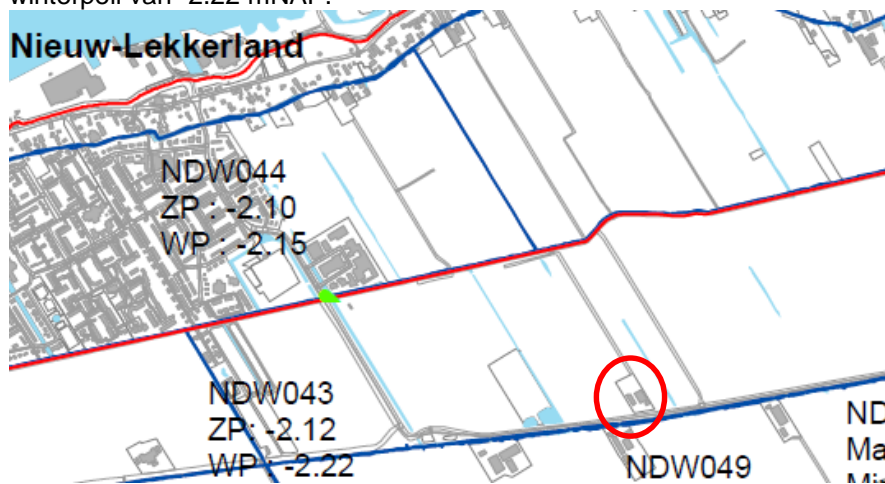
### Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel voor de afwatering belangrijke watergangen is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

### Peilgebied

*Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

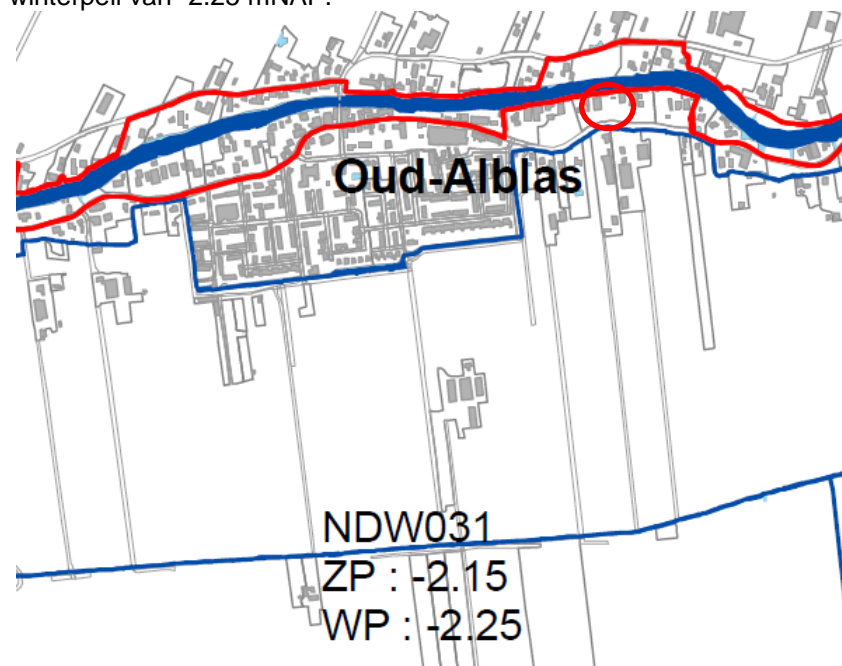
Deelgebied 1 is gelegen in binnen het peilgebied van de Nederwaard. Het peilgebied met kenmerk NDW043 heeft een zomerpeil van -2.12 mNAP en een winterpeil van -2.22 mNAP.



Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasterwaard (bron WSRL)

*Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Deelgebied 2 is gelegen in binnen het peilgebied van de Nederwaard. Het peilgebied met kenmerk NDW031 heeft een zomerpeil van -2.15 mNAP en een winterpeil van -2.25 mNAP.



Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasterwaard (bron WSRL)

## Watergangen

### Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16

Het deelgebied is aan de zuid-, west- en oostzijde begrensd door een watergangen. De watergang ten zuiden en ten oosten van het plangebied heeft een B-status. Voor B-watergangen geldt een onderhouds- en vrijwaringszone van 1 meter. De westelijke watergang heeft een C-status. Voor alle watergangen geldt dat het onderhoud voor rekening komt van de aangrenzende eigenaren. Deelgebied 1 betreft de vestiging van het loonbedrijf in de bestaande opstallen. Er zullen geen werkzaamheden plaats vinden aan de aanwezige watergangen. In het kader van de landschappelijke inpassing zal ten noorden van het plangebied een nieuwe scheidingsloot worden aangelegd. Deze scheidingsloot (rood in onderstaande afbeelding) zal worden aangesloten op het watersysteem door de watergangen ten oosten en westen van het plangebied te verbinden. Voor de nieuwe scheidingsloot zal een melding moeten worden gedaan.



Afbeelding 17: uitsnede legger wateren (bron WSRL)

### Deelgebied 2: Oosteinde 55

Deelgebied 2 is aan de noordzijde begrensd door de Alblas. De Alblas is maakt onderdeel uit van de hoofdafwatering van de Alblasserwaard en heeft een A-status. Voor deze watergang geldt een onderhouds- en vrijwaringszone van 5 meter. Ten zuiden en deels ten oosten en westen van het plangebied ligt een B-min watergang. Om de realisatie van de twee woningen mogelijk te maken zullen de bestaande inritten en in het kader van de watergangen de bestaande duikers worden verlegd. Hierbij zal de demping t.b.v. de nieuwe dammen worden gecompenseerd door de verwijdering van de bestaande dammen. Voor deze werkzaamheden zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.



Afbeelding 18: uitsnede legger wateren (bron WSRL)



## Waterkering

*Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Waterkeringsaspecten zijn niet aan de orde

*Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Het Oosteinde, waaraan het deelgebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard. Voor deze waterkering geldt dat bouwwerken en kunstwerken buiten het profiel van vrije ruimte (pvvr) van de waterkering dienen te blijven. Dit pvvr is bij het waterschap voor elke specifieke locatie op te vragen.



Afbeelding 9: uitsnede legger regionale waterkering Nederwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering (in de kernzone) aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de bovenstaande afbeelding zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. Zoals op de afbeelding te zien is het plangebied gelegen binnen de kern- en beschermingszone.

De twee vrijstaande woningen zullen deels worden gerealiseerd binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor deze beschermingszone geldt dat bouwwerken buiten het profiel van vrije ruimte (pvvr) moeten worden gerealiseerd. Voor de bouw van de woningen is het noodzakelijk een watervergunning aan te vragen. Bij de aanvraag zal worden aangetoond dat de woningen worden gerealiseerd buiten het pvvr.

## Nieuwbouweffecten

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 de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m<sup>2</sup> en in het landelijk gebied indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500m<sup>2</sup>.

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>.

### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

Binnen dit deelgebied zullen geen werkzaamheden plaats vinden die leiden tot een verandering in het verhard oppervlak. In eerste instantie zal gebruik worden gemaakt van de bestaande opstallen en verharding. Het plan gaan daarmee uit van functiewijziging van de bestaande bebouwing zonder directe fysieke aanpassingen. Het bouwvlak wordt middels dit bestemmingsplan verkleind tot de contouren van de huidige bebouwing / verharding, waardoor toekomstige uitbreiding / verdere verstening niet mogelijk is. Wel heeft de initiatiefnemer het voornemen in de toekomst een nieuwe loods te realiseren binnen de bestaande inrichting ter plaatse van de kuilplaten. In dit geval zal echter bestaande verharding worden weggenomen om de loods te kunnen realiseren. Er zal daarmee ook bij het toekomstige bouwplan geen noemenswaardige toename in verhard oppervlak plaatsvinden.

### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

In deelgebied 2 zal de bestaande bebouwing en verharding worden verwijderd om de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Daarnaast zal van het naastgelegen perceel een strook van 20 meter uit de erfgrans worden vrijgemaakt van bebouwing en verharding. Omdat er in de huidige situatie veel meer verharding / bebouwing aanwezig is als na de realisatie van de twee woningen is er sprake van een afname van circa 1000m<sup>2</sup> van verhard oppervlak.

|            | Bestaand                    | Nieuw                       | Saldo                       |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Onderdeel  | Oppervlak (m <sup>2</sup> ) | Oppervlak (m <sup>2</sup> ) | Oppervlak (m <sup>2</sup> ) |
| Bebouwing  | 720                         | 300 (150 per won)           | -420                        |
| Verharding | Ca. 1700                    | 1000 (500 per won)          | -700                        |
| Totaal     | 2420                        | 1250                        | -1120                       |

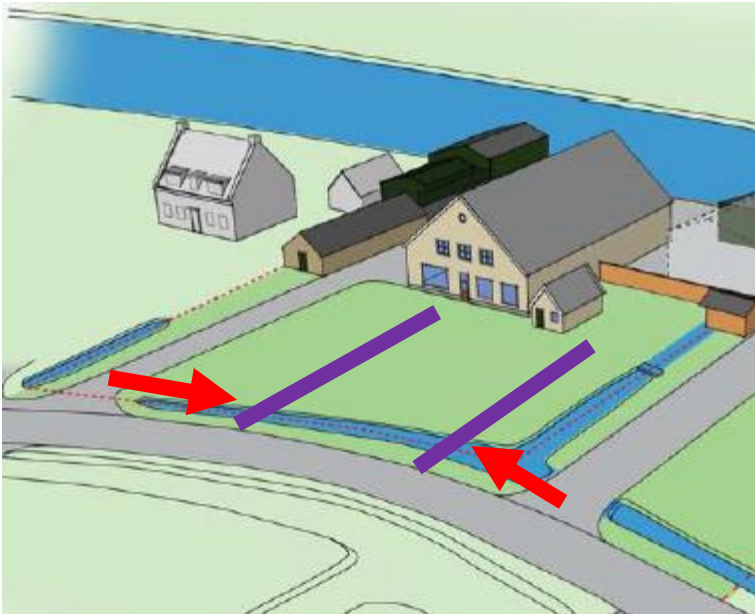
## Ontsluiting

### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

De ontsluiting van het deelgebied wordt gevormd door twee inritten. Een aan de west en een aan de oostzijde van de bedrijfswoning. Deze inritten zullen in de toekomstige situatie worden gehandhaafd. Deze inritten ontsluiten het perceel via de Schoonenburgweg, waarna men via de polderwegen de provinciale weg en zo de rijksweg kan bereiken.

### Deelgebied 2: Oosteinde 55

De ontsluiting van het deelgebied wordt gevormd door een enkele inrit aan de westzijde van het perceel. Daarnaast is het in de huidige situatie mogelijk het perceel te bereiken via een gezamenlijk gebruikte inrit met de burens Oosteinde 53. In de toekomstige situatie zal ieder perceel een eigen ontsluiting krijgen. Het aantal uitritten blijft daarmee gelijk. Echter zullen, door de ongunstige ligging van de huidige uitritten, de uitritten moeten worden verplaatst. Om deze verplaatsing te kunnen realiseren zal een watervergunning moeten worden aangevraagd bij de wegbeheerder, zijnde het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 14: bestaande situatie met indicatie verplaatsing uitritten

### Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Het Oosteinde is in beheer bij het Waterschap Rivierenland en de Schoonenburgweg is in beheer bij de Provincie Zuid-Holland.

### Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor zijn de opstallen reeds aangesloten op het bestaande rioleringsysteem. Ten aanzien van deelgebied 1 is er sprake van handhaving van de bestaande bebouwing en zal de riolering ongewijzigd worden gehandhaafd. De in deelgebied 2 geplande vrijstaande woningen zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsysteem. Hiervoor kan eventueel gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluitingen.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van beide deelgebieden is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater.

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.

**Conclusie**

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal er voorafgaand aan de werkzaamheden in deelgebied 2 een watervergunning moeten worden aangevraagd.

## 5.6 Flora en fauna

### Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

### Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

### EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Deelgebied 1 is gelegen langse de Schoonenburgweg in het buitengebied van Nieuw Lekkerland en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Deelgebied 2 is gelegen aan het Oosteinde in de stedelijke kern van Oud-Alblas en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Ontwikkeling

#### *Deelgebied 1: Schoonenburgweg 16*

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een voormalig agrarisch melkveebedrijf. Bij de voorgenomen bedrijfsverplaatsing zal het loonbedrijf zich vestigen in de bestaande bebouwing. Er zullen in eerste instantie geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, geen watergangen worden aangetast en geen groen worden gekapt. Er zal in eerste instantie uitsluitend werkzaamheden plaatsvinden om het geheel conform afspraak met de gemeente Molenwaard landschappelijk in te passen door de aanleg van groenvoorzieningen en een nieuwe scheidingsloot. Deze werkzaamheden zijn in het kader van flora en fauna niet relevant / bedreigend. Vanwege het uitblijven van werkzaamheden die in het kader van de flora en fauna van invloed kunnen zijn is het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezige flora en fauna.

### *Deelgebied 2: Oosteinde 55*

Binnen deelgebied 2 zullen de bestaande opstallen worden gesloopt om de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er aan Bureau Waardenburg gevraagd een ecologische quickscan uit te voeren. De conclusie van deze quickscan luidt:

*“Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd.*

*Deze conclusie wordt hieronder toegelicht. In het kader van de WABO en het aanvragen van de omgevingsvergunning betekent dit dat u het onderdeel ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten’ niet aan uw aanvraag hoeft toe te voegen.”*

### **Conclusie**

De voorgenomen bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling vormt geen bedreiging voor flora en fauna. Tijdens de werkzaamheden geldt uiteraard wel de zorgplicht en aanbevolen wordt Ter voorkoming van verstoring van nestelende vogels moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de ‘Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)’. Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

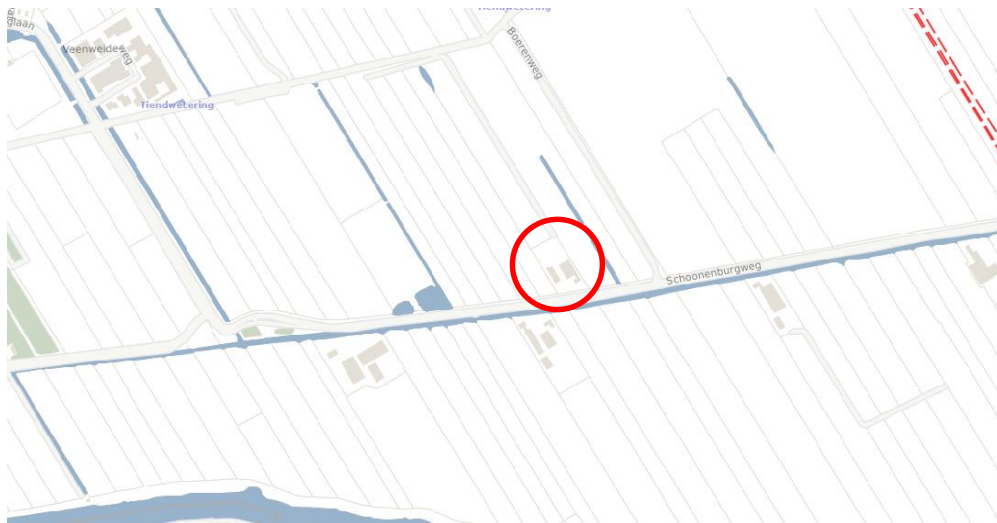
Onderhavig plan betreft de bedrijfsverplaatsing van het loonbedrijf en de herontwikkeling van de vertreklocatie naar twee burgerwoningen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

## 5.8 Externe veiligheid

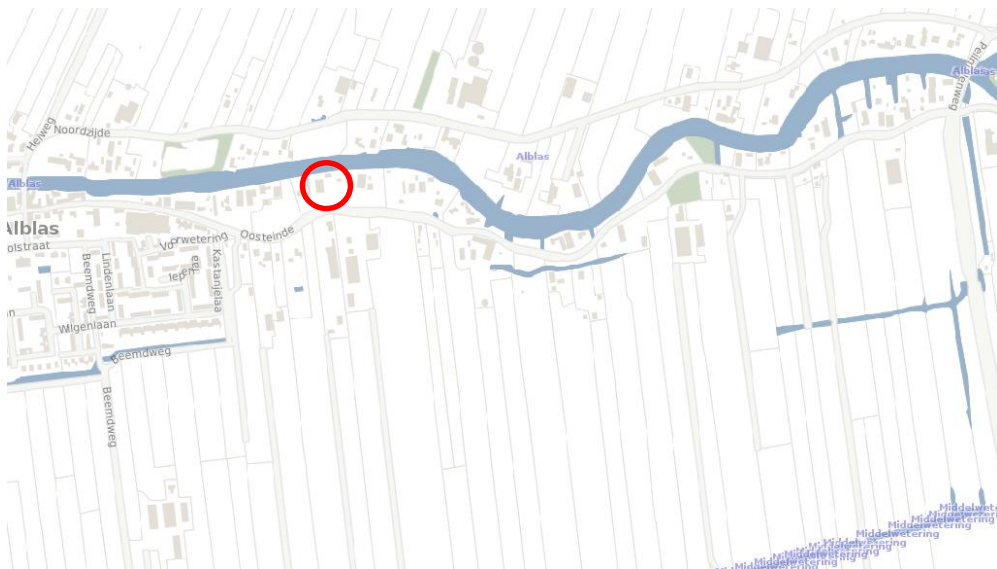
### Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan  $10^{-6}$  per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van beide deelgebieden geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland deelgebied 1



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland deelgebied 2

### **Invloed van stationaire bronnen**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10<sup>-6</sup> moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10<sup>-6</sup>/jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10<sup>-6</sup>/jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10<sup>-5</sup>/jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt. In de directe omgeving van beide deelgebieden bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, 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 en om de deelgebieden zijn geen buisleidingen aanwezig.

### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer**

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routering vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen en met name de provinciale weg N480 niet uit te sluiten, maar deze vallen buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

### **Kabels en Leidingen**

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van beide deelgebieden geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.



## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het voorliggende bestemmingsplan “Oosteinde 55” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Lekkerland” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat deelgebied 1 gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Bovendien is dit een recent vastgesteld bestemmingsplan en daarmee het meest representatief voor het planologisch beleid wat de gemeente wil voeren.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 6.3 Bestemmingen

#### **Bedrijf (met specifieke aanduiding loonbedrijf)**

Ter plaatse van deelgebied 1 zal een bestemming bedrijf worden opgenomen, waarbij het mogelijk is een loonbedrijf te kunnen uitvoeren.

#### **Agrarisch**

Waar binnen de deelgebieden agrarisch bouwvlak wordt ingeleverd (zowel bij deelgebied 1 als 2) zal een bestemming agrarisch zonder bouwmogelijkheden worden opgenomen.

#### **Wonen**

Binnen deelgebied 2 is de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande vrijstaande woningen. Binnen de bestemming een bouwvlak en een aanduiding voor:

- Maximaal aantal wooneenheden ;

#### **Waarde – Archeologie**

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden er, conform het regionaal archeologiebeleid, een dubbelbestemming opgenomen.

#### **Waterstaat – Waterkering**

Ter bescherming van de regionale waterkering is er een dubbelbestemming opgenomen.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke middels een bedrijfsplan heeft aangegeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

#### **Conclusie**

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

## 8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 8.1 Vooroverleg

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

Het vooroverleg met de provincie heeft geleid tot enkele aanpassingen in de regels van het plan. Zo zijn de wijzigingsbevoegdheden wonen en agrarisch bedrijf uit de bedrijfsbestemming verwijderd.

Het waterschap heeft in een schriftelijke reactie d.d. 20-04-2015, met kenmerk 201503482/312349 aangegeven met een kleine aanpassing in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. De watertoets is aangepast door de juiste onderhoudszone voor de watergangen te vermelden (1 ipv 5 meter) en nadere verduidelijking te geven betreffende de nieuw te realiseren scheidingsloot aan de Schoonenburgweg.

### 8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.