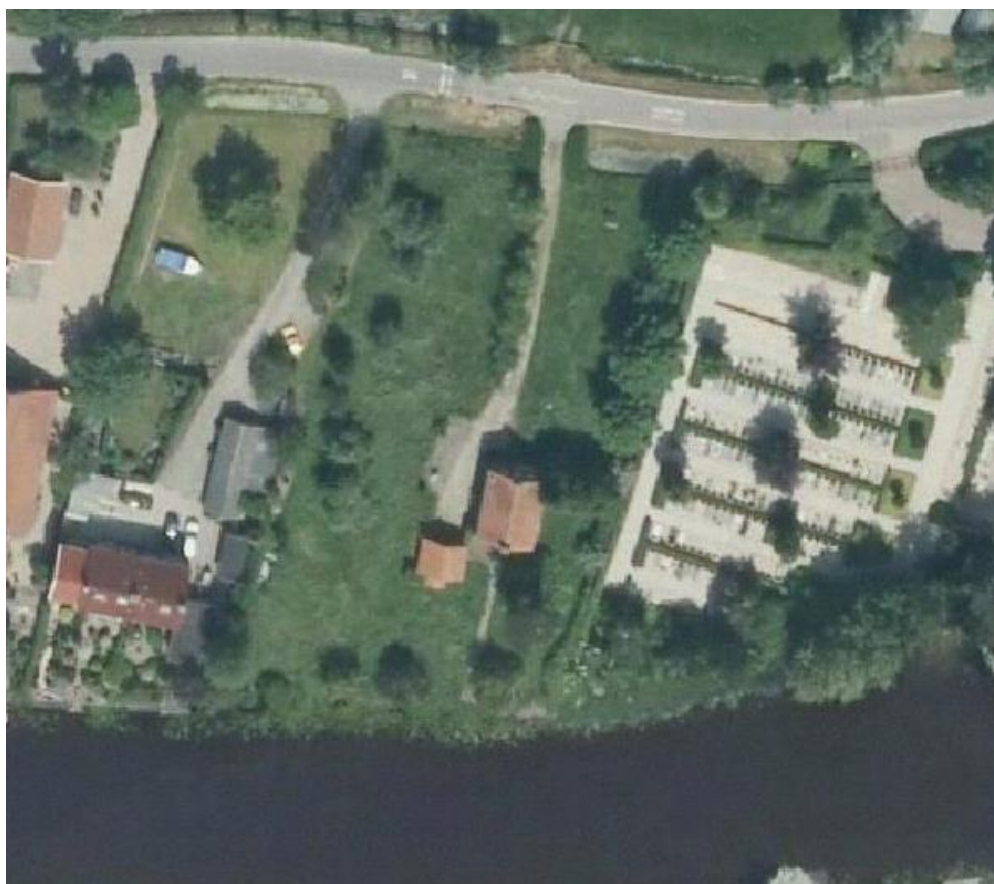




Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Noordzijde 36’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Noordzijde 36’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnoordzijde36ABS-VG01

Projectnummer:
773543

Projectleider:
Dhr. R. Kip

Planstatus

Datum:
01-10-2019

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie	8
1.8	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.1.2	Huidige status/gebruik	9
2.2	Nieuwe situatie	11
2.2.1	Plan	11
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	12
2.2.3	Landschappelijk inrichting/Molenwaards Kookboek	13
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	17
4	Sectorale aspecten	18
4.1	Watertoets	18
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Kabels en leidingen	21
4.7	Ecologie	21
4.8	Bodem	22
4.9	Archeologie	22
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	24
5.1	Inleiding	24

5.2 Systematiek van de regels	24
5.3 Bestemmingen	24
5.4 Aanduidingen	24
6 Verantwoording beleidskader.....	25
6.1 Rijksbeleid	25
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	25
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	25
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	26
6.2 Provinciaal beleid	27
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	27
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden	30
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	31
6.3 Regionaal beleid	32
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	32
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	32
6.4 Gemeentelijk beleid	33
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	33
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	33
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	33
6.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'	34
6.5 Conclusie	34
7 Verantwoording sectorale aspecten.....	35
7.1 Watertoets.....	35
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï).....	41
7.3 Luchtkwaliteit	42
7.4 Bedrijven en milieuhinder	43
7.5 Externe veiligheid.....	45
7.6 Kabels en leidingen	47
7.7 Ecologie	48
7.8 Bodem	51
7.9 Archeologie	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Bongers architecten bna	-	09-03-2018
2	Landschappelijk kader	Bosch Slabbers	161006	Okt. 2016
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20171130-9- 16552	30-11-2017
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1271	26-02-2018
5	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/499/r	15-02-2018
6	Verkennd bodem+ asbestonderzoek	Bakker Milieuadviezen/Linge Milieu	BM/23189-2017	Jan. 2018
7	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4509	09-03-2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas betreft een voormalig boerenerf. Op de oude huisterp is in de jaren '60 een woning gebouwd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te handhaven en op dit perceel twee extra vrijstaande woningen te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012). Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas heeft de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De woningen zijn gepland op gronden met de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Voor het plan is een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard. Op 5 oktober 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard in een schriftelijke reactie aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. Het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Molenlanden.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan het noorden aan de Noordzijde en wordt in het oosten begrensd door een begraafplaats. De Alblas fungeert als zuidelijke grens van het plangebied en het naastgelegen perceel Noordzijde 37 als westelijke grens. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.880 m².



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Middels het voorliggende plan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om twee vrijstaande woningen te realiseren. Het plan voorziet hiermee in de grote vraag naar burgerwoningen in de kern Oud-Alblas. Door een landschapsarchitect is aan de hand van het stappenplan van het 'Molenwaards Kookboek', een landschappelijk inrichtingskader opgesteld. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

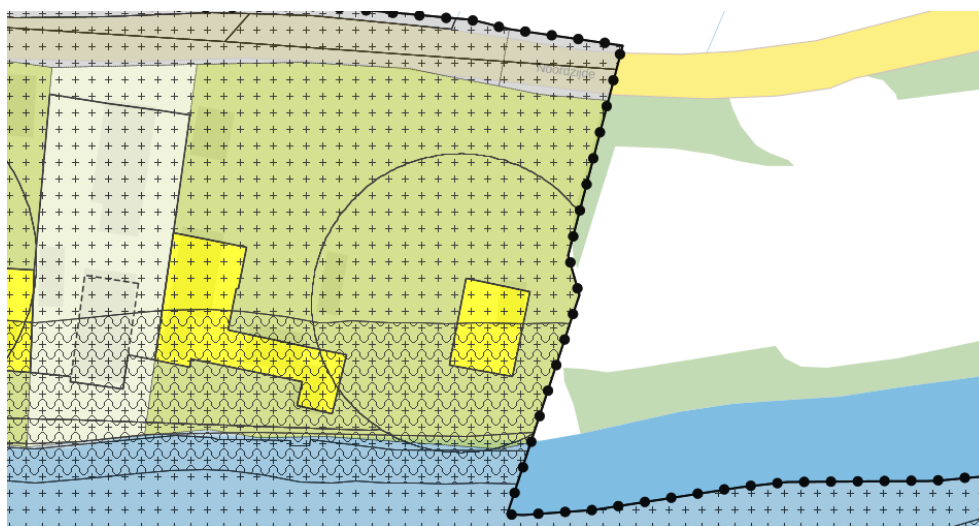
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas twee extra burgerwoningen te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Gezien de schaal en aard van het plan hoeft het plan niet te worden toegestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Het advies van het Waterschap Rivierenland is positief met een aantal aandachtspunten met betrekking tot de vergunningsaanvraag.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

De initiatiefnemer heeft het plan gepresenteerd aan de directe omwonenden, welke hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Oud-Alblas is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland. De kern 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 kerktoeren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Na de Tweede Wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard, een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Oud-Alblas (de oostentree van het dorp) in de gemengde lintbebouwing langs de Alblas. 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. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de noordzijde van Oud-Alblas is dat de bebouwing op ruime afstand van de Noordzijde is gerealiseerd.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas betreft een voormalig boerenerf. Op de oude huisterp is in de jaren '60 een woning gebouwd. Op het voorerf is een gebogen appellaantje gelegen dat naar de huisterp voert. Verder zijn nog enkele verspreid staande fruitbomen aanwezig op het perceel.



Afbeelding 3: Huidige woning op het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas

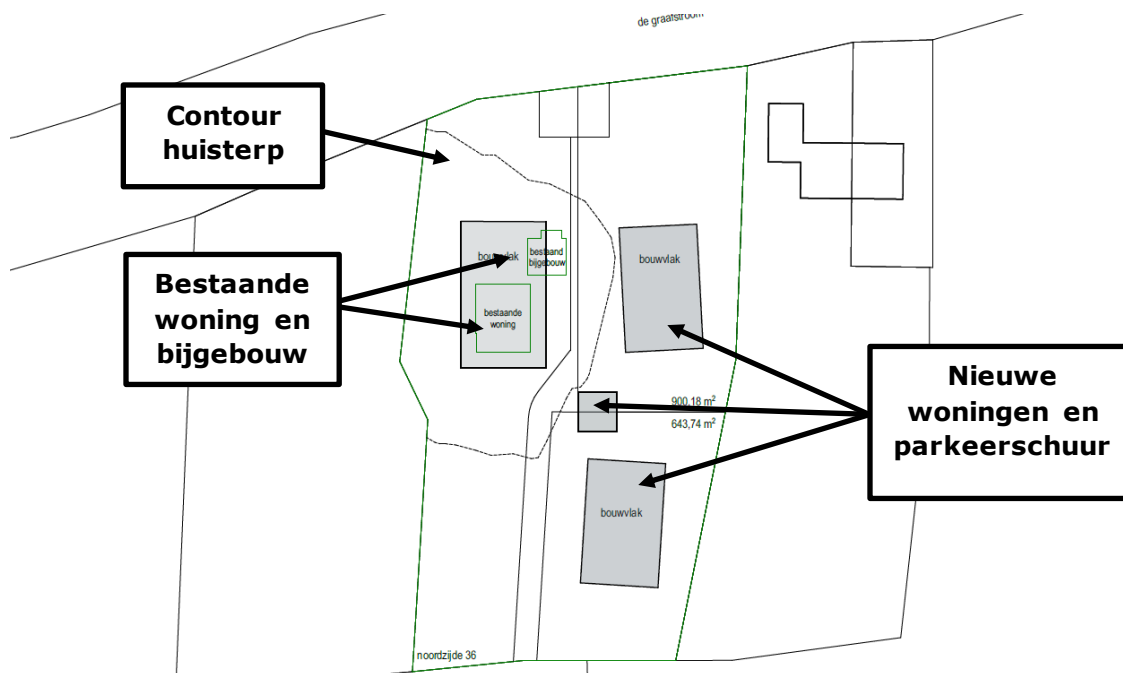


Afbeelding 4: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas betreft een voormalig boerenerf. Op de oude huisterp is in de jaren '60 een woning gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning met bijgebouw te handhaven en twee vrijstaande woningen met een parkeergebouw in de vorm van een hooimijt/wagenschuur te realiseren. De nieuwe gebouwen zullen buiten de huisterp worden gerealiseerd.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Voor wat betreft de maatvoering van de woningen is aangesloten bij de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. De bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken.

Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid voor de nieuw te bouwen woningen worden de volgende maatregelen getroffen:

- Gasvrije verwarmingsopwekker (Luchtwater of Brine) voor verwarming en warmtapwater;
- Luchtdichting $q_{v;10}$ tussen 0,3 en 0,4 dm³/s.m²;
- Isolatie buitenschil = bouwbesluit +15 %;
- Ventilatie door warmte terugwinning;
- Uiteindelijk EPC waarde 0,2 - 0,3.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

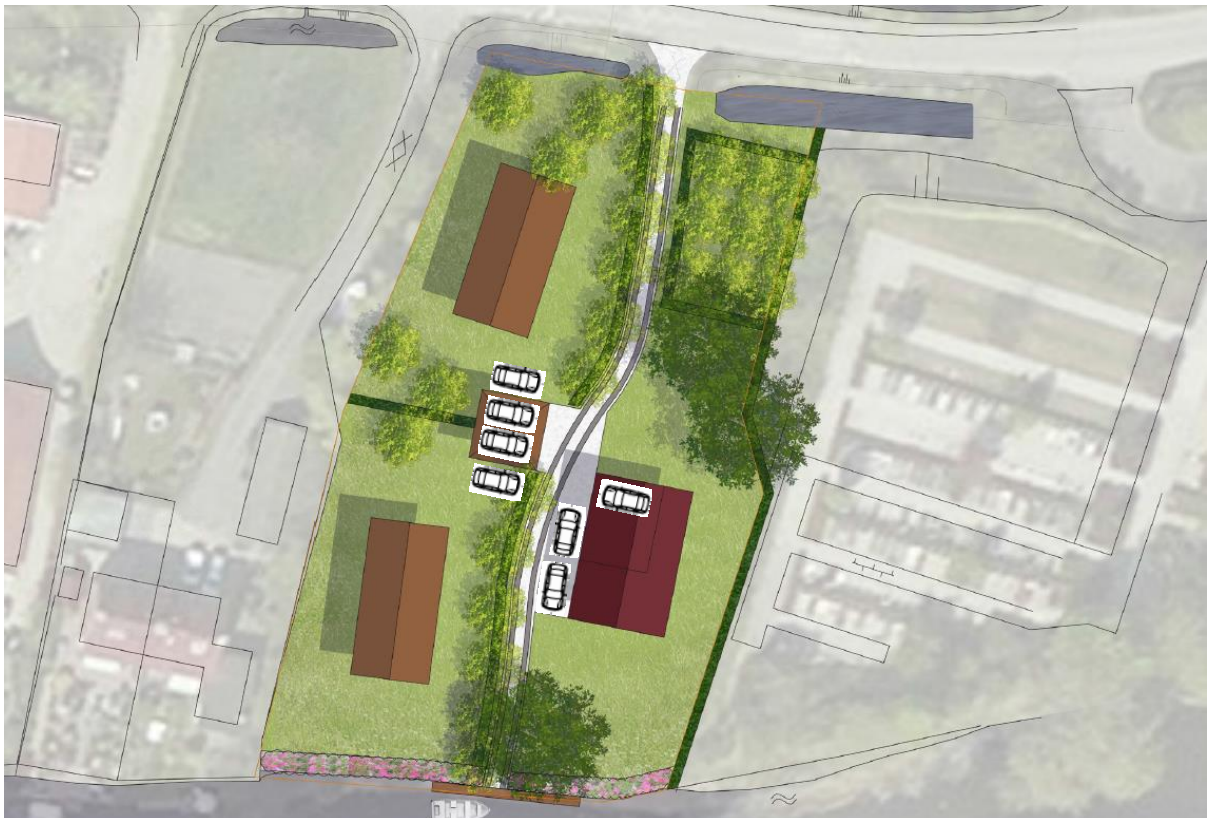
Ontsluiting

Het perceel Noordzijde 36 wordt ontsloten middels een enkele perceelsontsluiting op de Noordzijde, waarbij gebruik wordt gemaakt van een dam. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het plan gaat uit van een gemeenschappelijke entreeweg (in de vorm van een karrespoor), langs de bestaande appelbomen, naar een centraal grintplein waaraan de huidige woning (op de terp), twee losse woningen en een hooimijt of kleine wagenschuur staan. De entreeweg wordt doorgezet tot aan De Alblas.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost (zoveel mogelijk inbandig). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.



Afbeelding 6: Parkeren

2.2.3 Landschappelijk inrichting/Molenwaards Kookboek

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Door Bosch Slabbers is op grond van 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk inrichtingskader opgesteld voor de landschappelijke inrichting van het plangebied. Het landschappelijk inrichtingskader vormt de basis voor de landschappelijke inrichting van het plangebied en de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Het landschappelijk inrichtingskader is toegevoegd in de bijlage.

Geschiedenis



1850

Enkele boerderijen hebben zich gevestigd aan de Alblas.



1900

Behalve de opdeling van enkele kavels lijken er weinig veranderingen plaatsgevonden te hebben ten opzichte van 1850.



1950

Waar in 1900 kavels nog werden opgedeeld zijn, met behoud van de oorspronkelijke structuur, in 1950 door ruilverkaveling grotere, rechte kavels ontstaan. Daarnaast wordt de verdichting van het lint meer zichtbaar.



2000

Vanuit het lint en de dorpskern is de dorpsuitbreiding van Oud-Alblas in zuidelijke richting voltrokken. Daarnaast heeft de schaalvergroting het slagenpatroon verder opgerekt.



2016

De schaalvergroting gaat nog steeds door. Duidelijk is te zien dat enkele bedrijfsgebouwen aanzienlijk zijn gegroeid. Doordat schuren steeds verder in het landschap komen te staan wordt het lint steeds dikker.

Kenmerken lint en omgeving

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing tussen de Noordzijde en De Alblas. De lintbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs de Noordzijde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijvoorbeeld wolfseind). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm. De bebouwing is doorgaans gericht naar De Alblas. De bebouwing is van oorsprong met de gevel naar het water gericht, omdat in de periode dat ze gebouwd werden vervoer meer over het water dan over de weg plaatsvond. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het dorp, in de rand van de kern. Het plangebied ligt direct aan De Alblas.

Kenmerken erf

Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas kenmerkt zich door de markant aanwezige huisterp, het appellaantje dat naar de huisterp voert, de ligging aan De Alblas en de verspreid staande fruitbomen. Op het perceel zijn thans twee opstallen gelegen: de burgerwoning en het bijgebouwtje/schuurtje.

Kernkwaliteiten omgeving, lint en erf

- Aanwezigheid van water;
- Aanwezigheid van streekeigen beplanting;
- Sterke agrarische identiteit.

- Verscheidenheid in maat en schaal;
- Verschil in nokrichting;
- Verspringende rooilijn;
- Ritme van het slagenlandschap.

- Woonheuvel;
- Appellaantje;
- Fruitbomen.

Ontwerppunten

- Aansluiten op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting;
- Behouden doorzichten naar het achterliggende landschap;
- Aansluiten bij het dorpse karakter van het lint;
- Aansluiten bij de karakteristieken van het lint (maat, schaal, situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm);
- Kiezen voor natuurlijke materialen;
- Zicht houden op essentiële elementen;
- Ontwikkelen van een groene voortuin en groene erfafscheiding;
- Het parkeren op een slimme manier inpassen;
- Voorkomen van dubbele inritten.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is door Bosch Slabbers Landschapsarchitecten een landschappelijk inrichtingsplan (impressie) opgesteld.



Afbeelding 7: Impressie landschappelijke inrichting

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie blijft in haar beleid 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/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan kan gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) met op korte afstand een verdichting aan woonbebouwing en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan kan gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) met op korte afstand een verdichting aan woonbebouwing en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is qua schaal en aard passend binnen het gebied. Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk om mensen aan de regio te binden. Dit houdt in dat voor het landelijk gebied wordt ingezet op kleinschalige uitbreidingen om in de lokale behoefte te kunnen voorzien en wordt ingezet op kleinschalige uitbreidingen vooral om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Tevens moet er worden ingezet op het aanbieden van bijzondere woonmilieus, passend bij het karakter van de regio zoals het landelijk wonen in het hoge segment. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingericht. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit enkele woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Per saldo worden twee wooneenheden toegevoegd. De woningen zijn gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Graafstroom, het Meerjaren-Perspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas heeft de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De woningen zijn gepland op gronden met de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieu hinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20171130-9-16552). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt voor het peil van de nieuwe woningen aangesloten bij het peil van de omgeving van het plangebied (minimale drooglegging 1 m boven hoogste peil). Dit zal verder worden uitgewerkt voor de omgevingsvergunningaanvraag. Voor de diverse werkzaamheden wordt aangesloten bij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

Watergangen

De geplande bouwwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszones van de watergangen. Voor de bouwwerkzaamheden is een watervergunning niet noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

Het plan resulteert in een toename aan verharding van slechts 232 m². De initiatiefnemer heeft niet eerder gebruik gemaakt particuliere vrijstelling, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkering

De bouwwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de uitvoering van het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Noordzijde. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het advies van het Waterschap Rivierenland is positief met een aantal aandachtspunten met betrekking tot de vergunningsaanvraag:

- Nieuwbouw van permanente bouwwerken in de beschermingszones van waterkering is toegestaan, mits wordt voldaan aan beleidsregel 5.18 behorende bij de Keur, waaronder dat:
 - De funderingen het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel niet doorsnijdt. Een uitzondering hierop zijn de palen van paalfundaties.
 - Geen holle ruimtes onder de bouwwerken worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
 - Bouwwerken boven het aanwezige maaiveld gerealiseerd worden.
- De initiatiefnemer dient navraag te doen bij het Waterschap Rivierenland of nog niet eerder gebruik is gemaakt particuliere vrijstelling, waardoor water-compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

De bovenstaande aandachtspunten wordt nader uitgewerkt in de vergunningsaanvraag.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland te worden aangevraagd, waarin bovenstaande aandachtspunten dienen te worden uitgewerkt.

4.2 Geluid

Het plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelig objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op woning W3 ten gevolge van de Noordzijde ten hoogste 51 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *Voor de woningen W1 en W2 is de geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde lager dan de voorkeursgrenswaarde;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Heiweg ten hoogste 30 dB, inclusief aftrek 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, inclusief aftrek 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling van de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluidhinder geen belemmeringen. Voor het plan dient een verzoek tot vaststelling van de hogere waarden te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

4.3 Luchtkwaliteit

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

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

De gemeente heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

Op basis van de toetsing kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te

sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouwwerkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of bijzondere overige soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad het plangebied gedurende de werkzaamheden. Foeragerende en migrerende vleermuizen maken mogelijk gebruik van de planlocatie. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000 of Natuurnetwerk Nederland. Van houtopstanden is geen sprake. De planlocatie is gelegen op een afstand van 1,3km tot het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie ligt op een afstand van 3,0km van het Natura2000-gebied de Boezems Kinderdijk. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Van de Natura2000-

gebieden in de omgeving van het plangebied is het gebied 'Boezems Kinderdijk' (op 3,0km afstand) het dichtstbij gelegen gebied met kwetsbare en gevoelige habitattypen. Permanente effecten van de nieuwe bebouwing zullen verwaarloosbaar zijn, aangezien de nieuwe situatie na de ontwikkelingen vergelijkbaar is met de situatie alvorens de ontwikkelingen. Derhalve zal de ontwikkeling niet resulteren in een verhoogde verkeersintensiteit en/of stikstofdepositie. Tevens gelet op de ligging van de locatie ten opzichte van Natura2000-gebieden en de tussenliggende elementen als stedelijk gebied en infrastructuur kunnen een permanent en tijdelijk effect worden uitgesloten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is.

Conclusie

Indien de gestelde (voorzorgs)maatregelen (zie hoofdstuk 7.7) worden getroffen ondervindt het plan wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik is door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De bovengrond (matig humeuze klei) is in 3 mengmonsters onderzocht en blijkt in deze 3 mengmonsters licht verontreinigd met koper, lood en kwik. Een van de 3 mengmonsters is tevens licht verontreinigd met zink en een ander met PAK. Deze gangbare lichte verhogingen, die deels toe te schrijven zijn aan de lichte bijmengingen met puin- en kooldeeltjes, hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat in twee mengmonsters van de licht puinhoudende bovengrond geen enkel asbesthoudend deeltje is aangetroffen. Dit is in overeenstemming met de verwachting voorafgaand aan het asbestonderzoek en bevestigt wederom dat de kans op asbest in zwak puinhoudende bodems uiterst gering is;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een niet relevante verhoging.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen of beperkingen voor de bestemming wonen en derhalve ook niet voor de nieuwbouw van 2 woningen.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luiden:

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

Op basis van de huidige plannen zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de contouren van de verwachte huisterp. Indien uiteindelijk blijkt dat binnen deze zone toch graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, adviseert ADC ArcheoProjecten om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVOP, conform KNA 4.0). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van de aanwezige huisterp.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen, mits geen graafwerkzaamheden op de terp plaatsvinden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse van de huisterp wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' 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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het 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 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', vastgesteld op 13 februari 2012. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

De gronden rondom de bouwvlakken krijgen de bestemming 'Tuin'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Wonen

Ter plaatse van de bouwvlakken wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. Er worden twee bouwvlakken opgenomen. De gebouwen dienen binnen deze bouwvlakken te worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie – 1

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse van de huisterp wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De dubbelbestemming is mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van waterberging.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming is mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximaal aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 vooropzet, 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. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471).

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

Het plan voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden. Hiermee is vanuit jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist dan wel noodzakelijk is.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het bestaande lint langs de Noordzijde te Oud-Alblas. Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Hiermee is sprake van een opwaardering van het perceel.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht (paragraaf 2.2.3).

Kwaliteitskaart

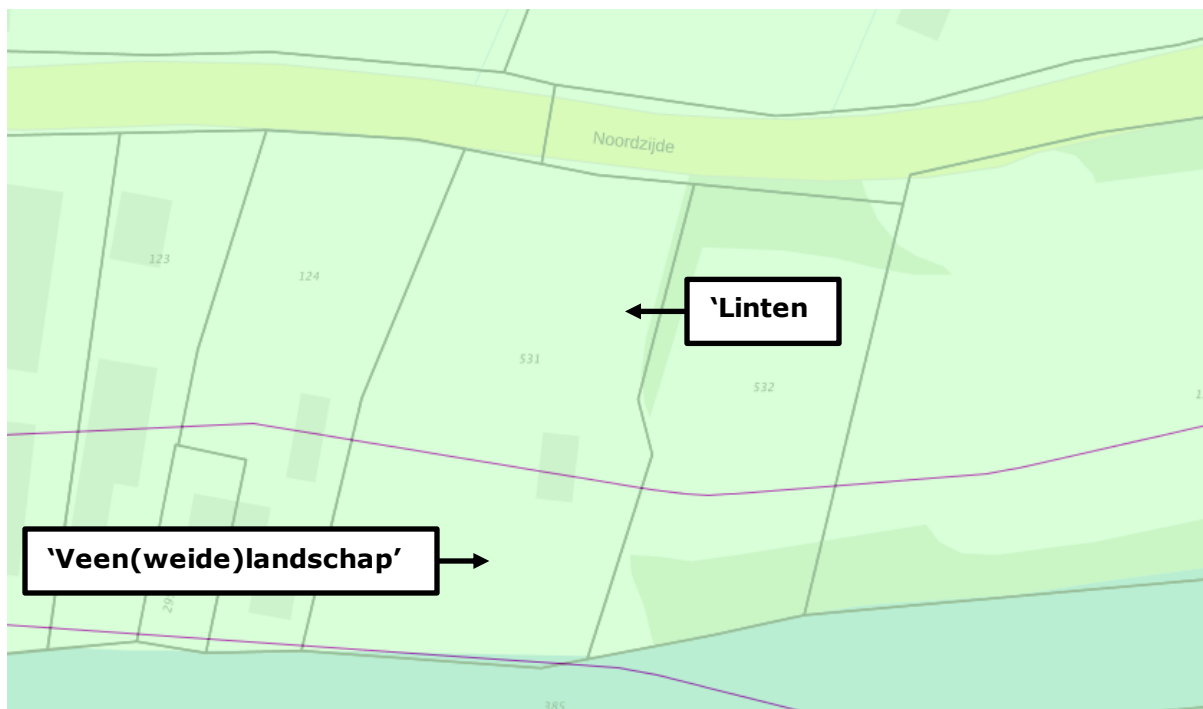
De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is enerzijds gelegen in het 'veen(weide)landschap' en anderzijds gelegen in 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

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

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



Afbeelding 8: Uitsnede Kwaliteitskaart

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingskader opgesteld (zie paragraaf 2.2.3).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het plangebied 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/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

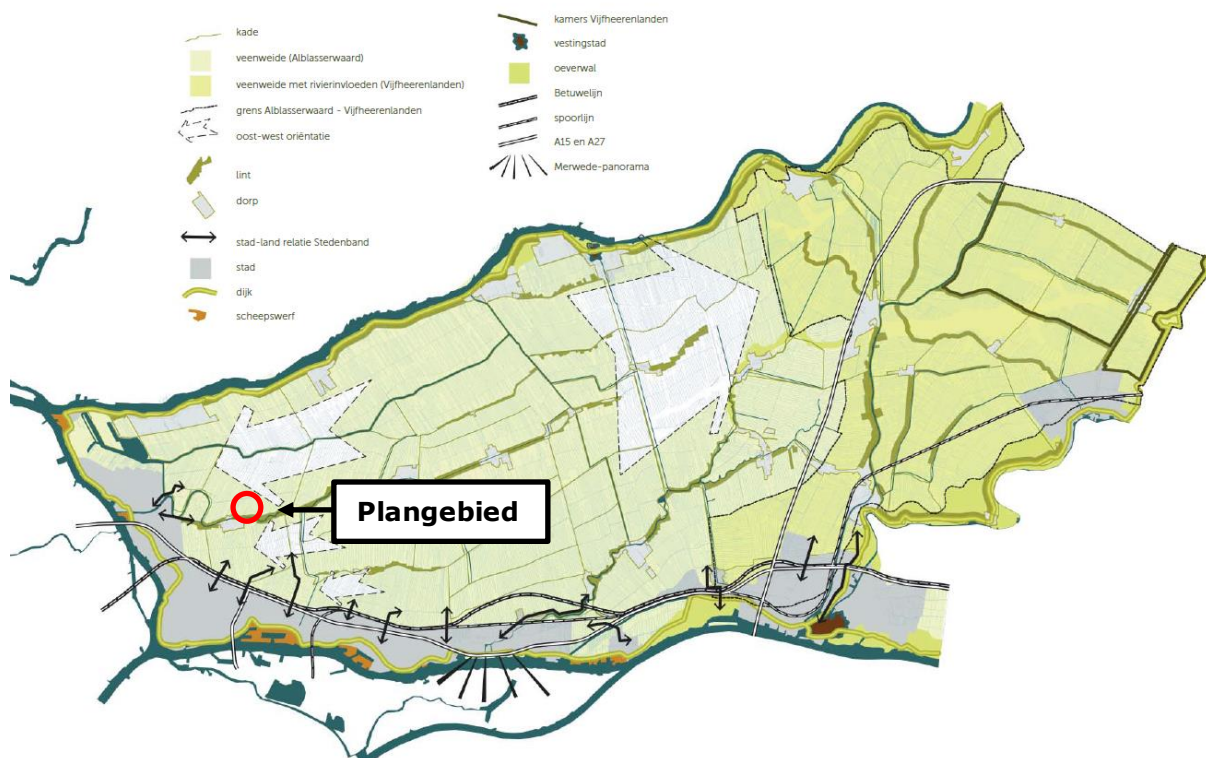
Het plan kan gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) met op korte afstand een verdichting aan woonbebouwing en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het plan en bijbehorende landschappelijk inrichtingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 9: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in de behoefte, die regionaal is gemeld of afgestemd.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan kan gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) met op korte afstand een verdichting aan woonbebouwing en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (zie par. 6.2.1) en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is qua schaal en aard passend binnen het gebied. Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. In de visie 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 centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk om mensen aan de regio te binden. Dit houdt in dat voor het landelijk gebied wordt ingezet op kleinschalige uitbreidingen om in de lokale behoefte te kunnen voorzien en wordt ingezet op kleinschalige uitbreidingen vooral om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Tevens moet er worden ingezet op het aanbieden van bijzondere woonmilieus, passend bij het karakter van de regio zoals het landelijk wonen in het hoge segment. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingericht. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

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

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit enkele woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Per saldo worden twee wooneenheden toegevoegd. De woningen zijn gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 is 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 betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen, bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouw-taakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het plan voorziet in de nieuwbouw twee vrijstaande woningen. De nieuwe gebouwen worden op een passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast. Het plangebied wordt in een goede staat van onderhoud gebracht en landschappelijk ingericht. Het plan passend is in de dynamiek in de lintbebouwing en sluit aan bij de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen (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. Voor voorzieningenkernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het plan betreft een kleinschalig plan. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

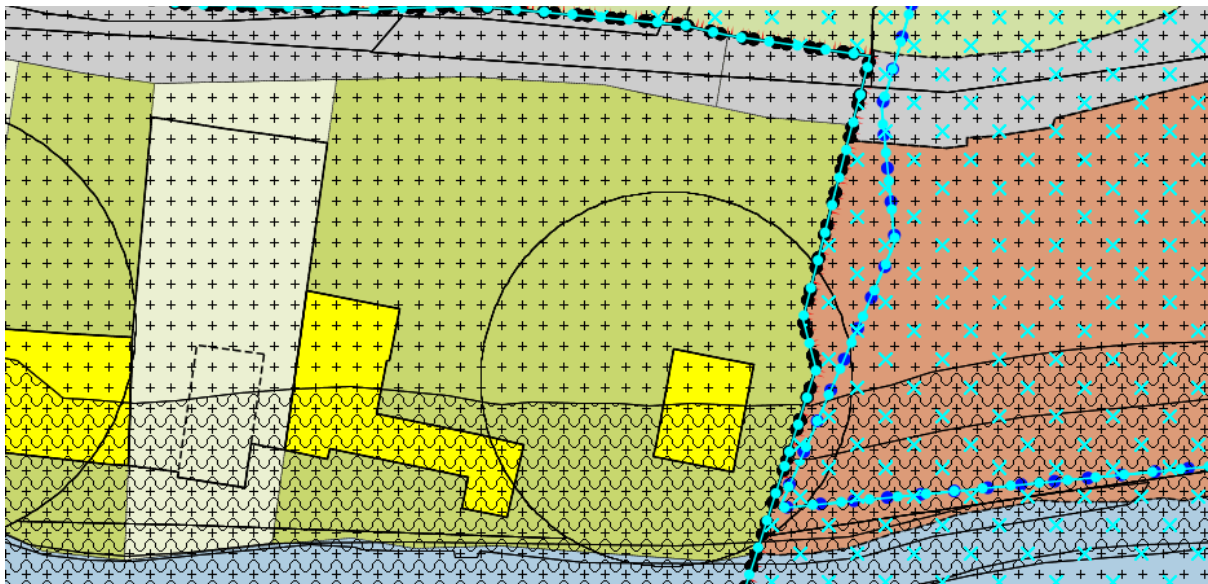
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het perceel Noordzijde 36 te Oud-Alblas heeft de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De woningen zijn gepland op gronden met de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht.
- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen';
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

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 is het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

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

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

Waterschapsbeleid

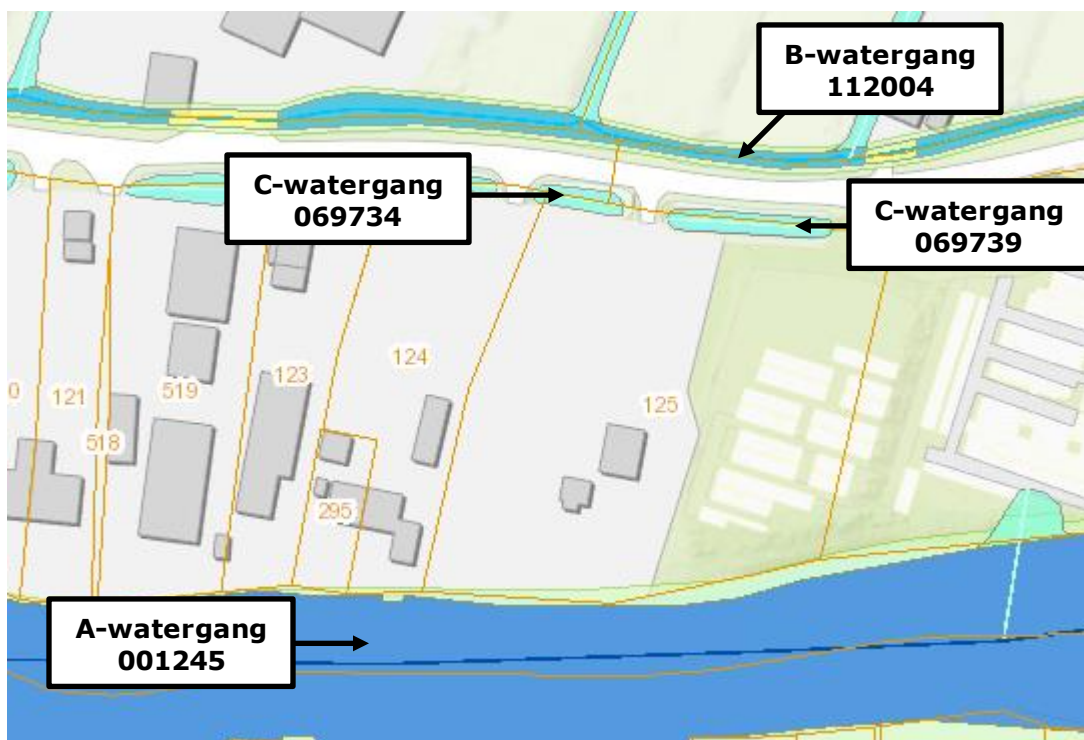
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn de B-watergang 112004 en de C-watergangen 069734 en 069739 gelegen. De Alblas is opgenomen als A-watergang 001245



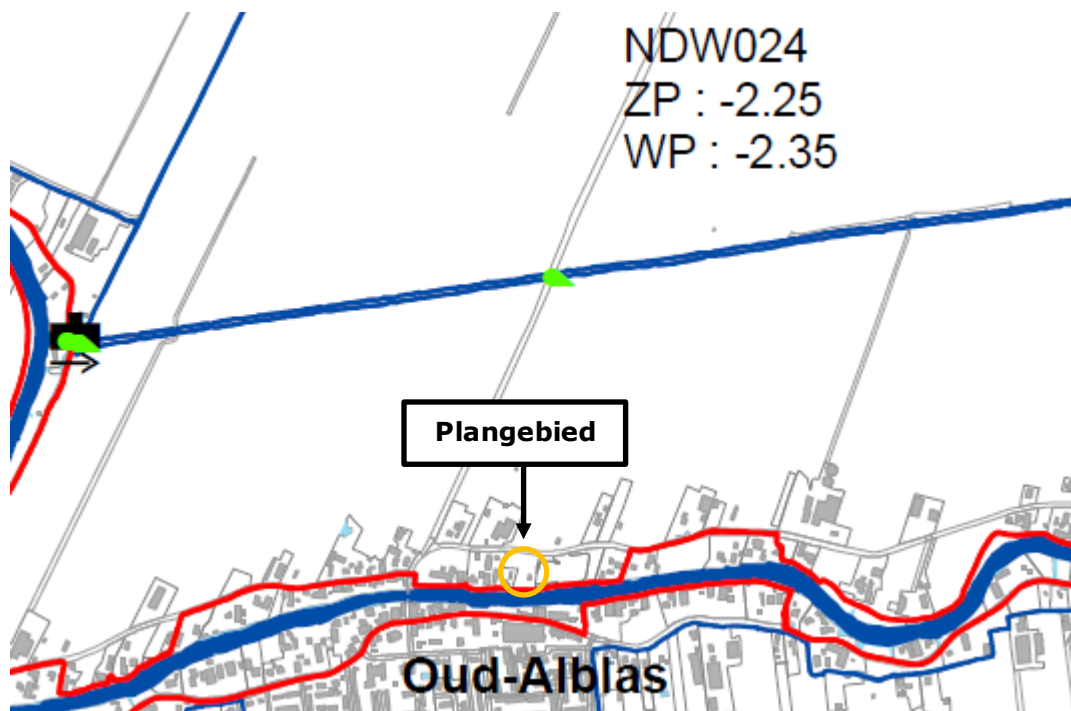
Afbeelding 11: Legger wateren

De geplande bouwwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszones van de watergangen. Voor de bouwwerkzaamheden is een watervergunning niet noodzakelijk.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20171130-9- 16552). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt voor het peil van de nieuwe woningen aangesloten bij het peil van de omgeving van het plangebied (minimale drooglegging 1 m boven hoogste peil). Dit zal verder worden uitgewerkt voor de omgevingsvergunningsaanvraag. Voor de diverse werkzaamheden wordt aangesloten bij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).



Afbeelding 12: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlopende 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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bestaande woning	62 m ²
Bestaande bijgebouw	25 m ²
Totaal bestaande situatie	87 m²
Nieuwe situatie	
Bestaande woning	62 m ²
Bestaande bijgebouw	25 m ²
Vrijstaande burgerwoning 1	98 m ²
Vrijstaande burgerwoning 2	98 m ²
Hooimijt/wagenschuur	36 m ²
Totaal nieuwe situatie	319 m²
Verskil	232 m² toename

Het plan resulteert in een toename aan verharding van slechts 232 m². De initiatiefnemer heeft niet eerder gebruik gemaakt particuliere vrijstelling, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in het bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal wanneer de initiatiefnemers aanpassingen willen gaan doen in het boezemland dit vroegtijdig worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkering

Het plangebied is deels gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.



Afbeelding 13: Uitsnede legger waterkeringen

De bouwwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de uitvoering van het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Noordzijde. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dam op de Noordzijde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het advies van het Waterschap Rivierenland is positief met een aantal aandachtspunten met betrekking tot de vergunningsaanvraag:

- Nieuwbouw van permanente bouwwerken in de beschermingszones van waterkering is toegestaan, mits wordt voldaan aan beleidsregel 5.18 behorende bij de Keur, waaronder dat:
 - De funderingen het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel niet doorsnijdt. Een uitzondering hierop zijn de palen van paalfundaties.
 - Geen holle ruimtes onder de bouwwerken worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
 - Bouwwerken boven het aanwezige maaiveld gerealiseerd worden.
- De initiatiefnemer dient navraag te doen bij het Waterschap Rivierenland of nog niet eerder gebruik is gemaakt particuliere vrijstelling, waardoor water-compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

De bovenstaande aandachtspunten wordt nader uitgewerkt in de vergunningsaanvraag.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland te worden aangevraagd, waarin bovenstaande aandachtspunten dienen te worden uitgewerkt.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

Beleidskader

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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van:

- Noordzijde (30 km/h);
- Dorpsstraat (30 km/h);

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein. Geluidhinder van deze geluidsbronnen kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op woning W3 ten gevolge van de Noordzijde ten hoogste 51 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *Voor de woningen W1 en W2 is de geluidbelasting ten gevolge van de Noordzijde lager dan de voorkeursgrenswaarde;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Heiweg ten hoogste 30 dB, inclusief aftrek 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, inclusief aftrek 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling van de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluidhinder geen belemmeringen. Voor het plan dient een verzoek tot vaststelling van de hogere waarden te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 – 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

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

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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.

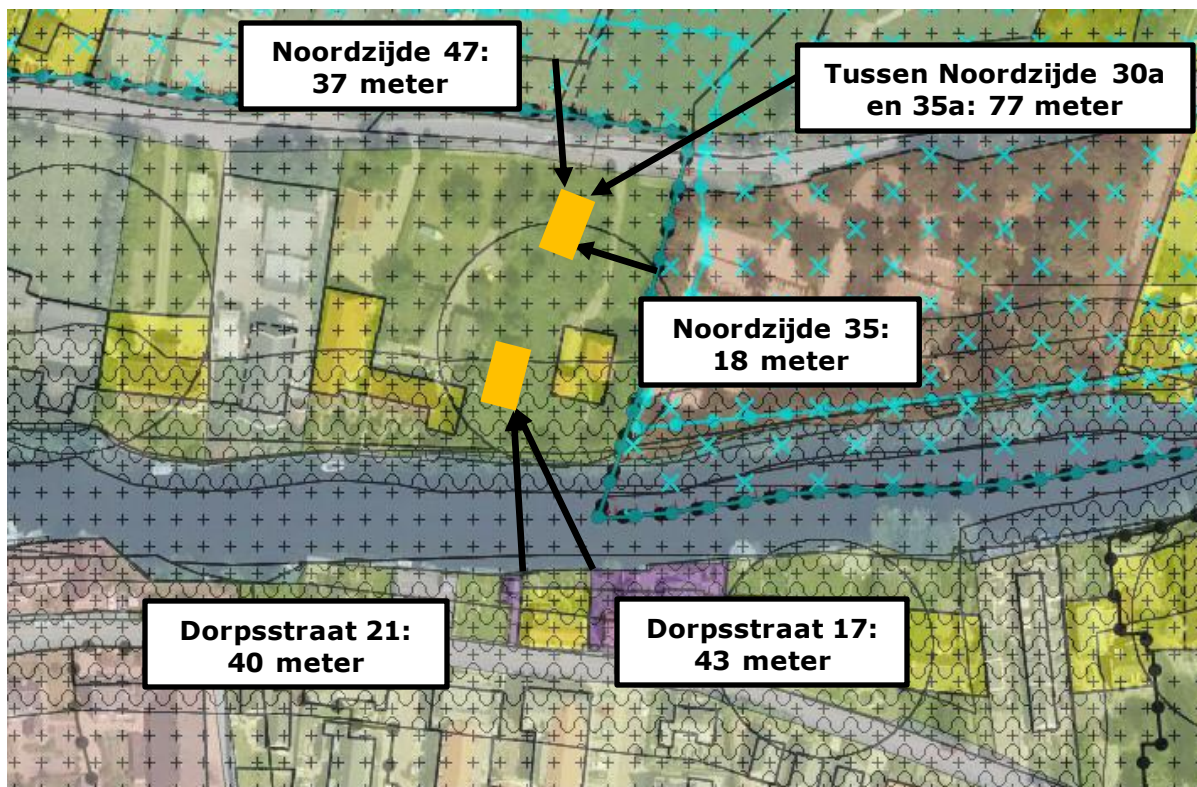
Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

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

De gemeente heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

Tabel 3: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Dorpsstraat 17	Maximaal milieucat. 2	2.0	10 meter	43 meter
Dorpsstraat 21	Maximaal milieucat. 2	2.0	10 meter	40 meter
Noordzijde 47	Fokken/houden rundvee	3.2	25 meter	37 meter
Noordzijde 35	Begraafplaats	1.0	0 meter	18 meter
Tussen Noordzijde 30a en 35a	Mogelijkheid tot agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	77 meter



Afbeelding 14: Omliggende bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

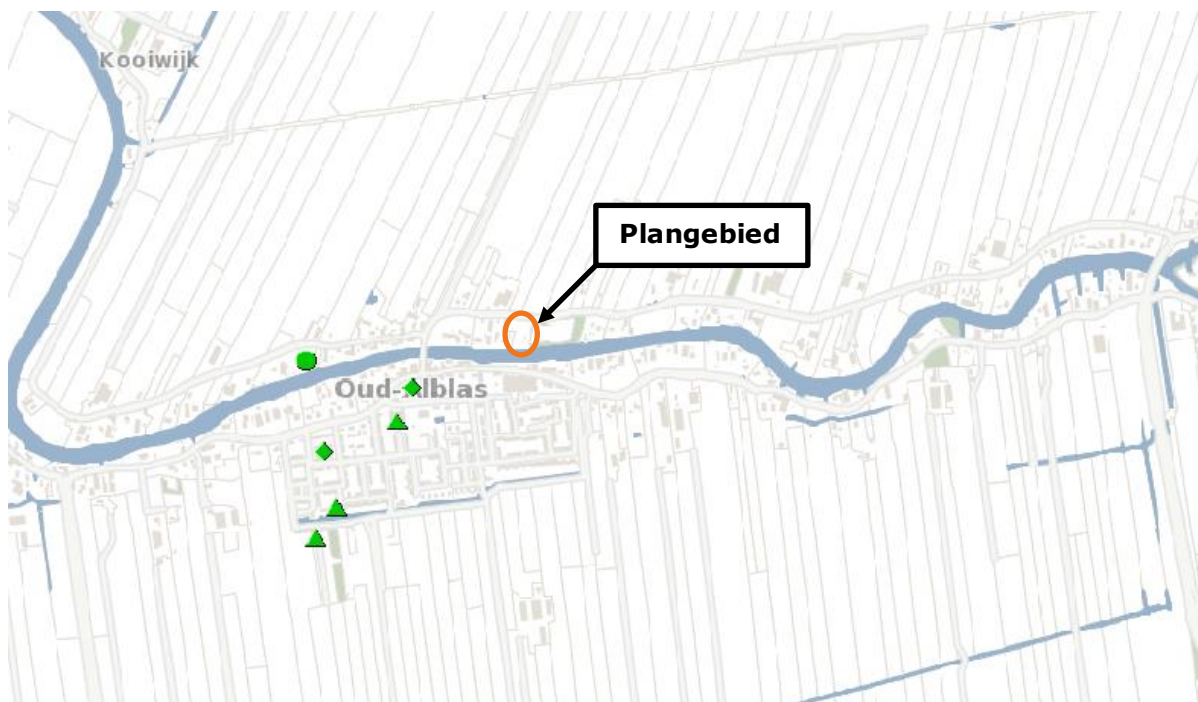
Onderzoek

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^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar 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^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar 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^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten 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.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart

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 het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijf- plaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouwwerkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'Binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of bijzondere overige soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad het plangebied gedurende de werkzaamheden. Foeragerende en migrerende vleermuizen maken mogelijk gebruik van de planlocatie. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

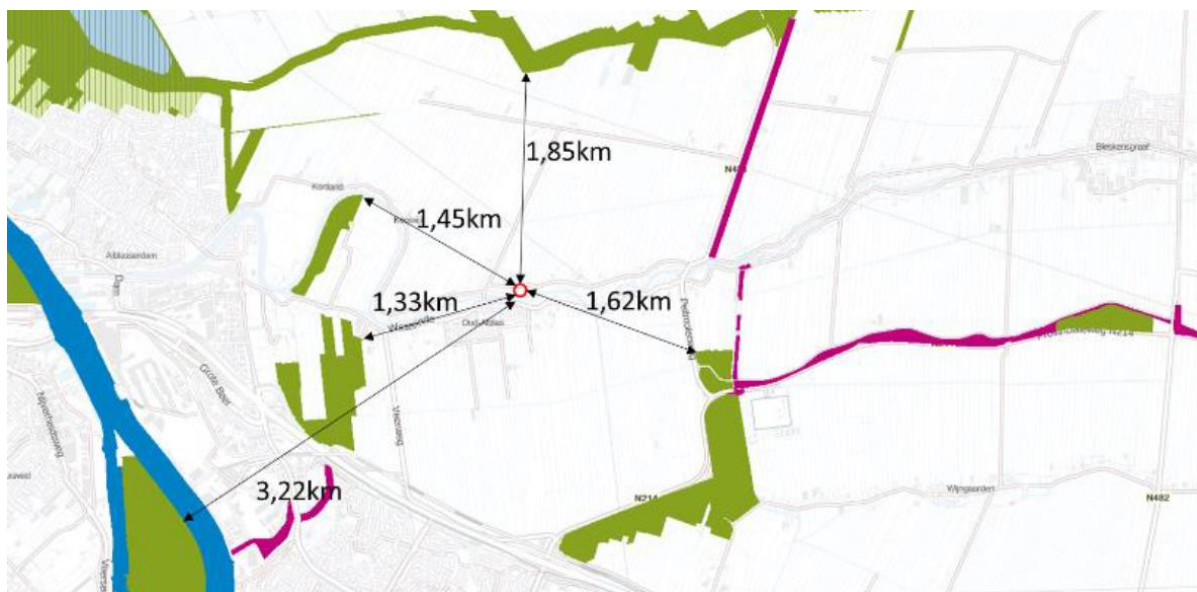
Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen

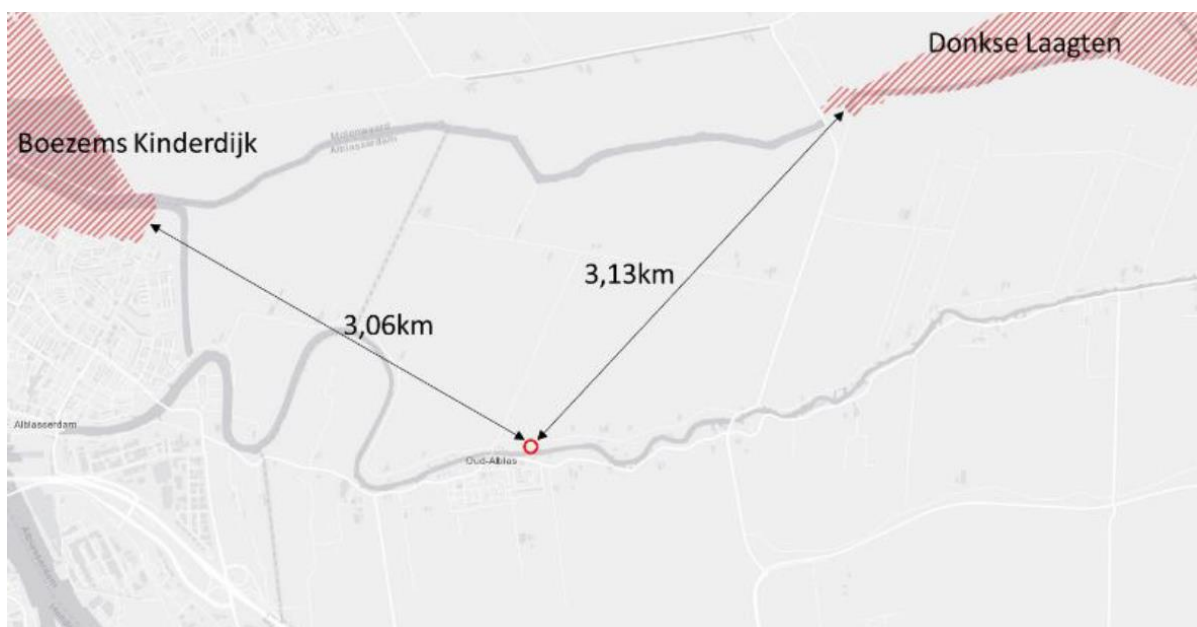
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*
- Aanvullende maatregelen tegen de vestiging van de rugstreeppad in de winterperiode (medio oktober – medio maart) zijn niet nodig. Buiten deze periode dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- Ondanks dat er geen effecten in het kader van de Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) verwacht worden kan het, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aeries berekening uit te voeren.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000 of Natuurnetwerk Nederland. Van houtopstanden is geen sprake. De planlocatie is gelegen op een afstand van 1,3km tot het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie ligt op een afstand van 3,0km van het Natura2000-gebied de Boezems Kinderdijk. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Van de Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is het gebied 'Boezems Kinderdijk' (op 3,0km afstand) het dichtstbij gelegen gebied met kwetsbare en gevoelige habitattypen.



Afbeelding 16: Afstanden Natuurnetwerk Nederland t.o.v. plangebied



Afbeelding 17: Afstanden Natura2000-gebieden t.o.v. plangebied

Permanente effecten van de nieuwe bebouwing zullen verwaarloosbaar zijn, aangezien de nieuwe situatie na de ontwikkelingen vergelijkbaar is met de situatie alvorens de ontwikkelingen. Derhalve zal de ontwikkeling niet resulteren in een verhoogde verkeersintensiteit en/of stikstofdepositie. Tevens gelet op de ligging van de locatie ten opzichte van Natura2000-gebieden en de tussenliggende elementen als stedelijk gebied en infrastructuur kunnen een permanent en tijdelijk effect worden uitgesloten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is.

Conclusie

Indien de gestelde (voorzorgs)maatregelen worden getroffen ondervindt het plan wat betreft ecologie geen belemmeringen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik is door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De bovengrond (matig humeuze klei) is in 3 mengmonsters onderzocht en blijkt in deze 3 mengmonsters licht verontreinigd met koper, lood en kwik. Een van de 3 mengmonsters is tevens licht verontreinigd met zink en een ander met PAK. Deze gangbare lichte verhogingen, die deels toe te schrijven zijn aan de lichte bijmengingen met puin- en kooldeeltjes, hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat in twee mengmonsters van de licht puinhoudende bovengrond geen enkel asbesthoudend deeltje is aangetroffen. Dit is in overeenstemming met de verwachting voorafgaand aan het asbestonderzoek en bevestigt wederom dat de kans op asbest in zwak puinhoudende bodems uiterst gering is;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een niet relevante verhoging.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen of beperkingen voor de bestemming wonen en derhalve ook niet voor de nieuwbouw van 2 woningen.

Aanbevolen wordt om plaatselijk vrijkomende grond elders op het terrein toe te passen ofwel om wat betreft de grond te werken met een gesloten grondbalans.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (paars);
- Middelmatige verwachtingen voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze).



Afbeelding 18: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?***
Het plangebied is gelegen in een komgebied en de bodem bestaat overwegend uit matig siltige komklei en bosveen. In het uiterste zuidwesten is een sterk siltig kleipakket met zandlaagjes aangetroffen, dat als afzettingen van een restgeul geïnterpreteerd is. Dit pakket wordt afgedekt door een 40 cm dik pakket oeverafzettingen met hierboven komafzettingen.
- ***In hoeverre is deze opbouw nog intact?***
De top van de natuurlijke bodem is verstoord. In boring 1, 4 en 5 is de bodem, waarschijnlijk relatief recent, tot 50 à 180 cm –mv verstoord. Ter plaatse van boring 2 en 3 zijn ophogingslagen aangetroffen die doorlopen tot 180 cm –mv. In boring 3 is hieronder een mogelijk restant van een voormalige sloot aangetroffen, bestaande uit donkerbruine klei met zand- en veenbrokken.
- ***Bevinden zich archeologisch relevante lagen in het plangebied?***
Rondom de huidige woning, in boring 2 en 3, zijn ophogingslagen aangetroffen, die waarschijnlijk onderdeel uitmaken van een huisterp. Binnen dit ophogingspakket kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht worden. Bovendien kunnen onder het ophogingspakket resten van greppels en oudere bewoningssporen verwacht worden.
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?***
Het ophogingspakket bevindt zich vanaf het maaiveld tot 180 cm –mv (1,2 tot 1,9 m –NAP).

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**

In boring 3 is mogelijk een perceleringssloot aangeboord die zich onder de ophogingslagen bevindt. In boring 2 en 3 zijn in het ophogingspakket puinresten aangetroffen. Bovenin dit ophogingspakket zijn binnen een donkergrijze laag relatief veel puinresten en aardewerkscherven uit de Nieuwe tijd aangetroffen. In de overige boringen zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden aangetroffen. De bodem lijkt hier (sub-)recentelijk verstoord. De natuurlijke bodemopbouw is kenmerkend voor zeer natte komgebieden. In dergelijke gebieden vond voor de grootschalige ontginningen in de Late Middeleeuwen geen bewoning plaats.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**

De mogelijke perceleringssloot bevindt zich op 180 cm –mv (1,9 m –NAP) tot 250 cm –mv (2,6 m –NAP). Hierboven bevindt zich het ophogingspakket. De resten uit de Nieuwe tijd zijn ondieper dan 80 à 130 cm –mv aangetroffen (0,3 à 1,3 m –NAP).

- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**

De ophogingslagen worden verwacht in een relatief hooggelegen zone rondom de huidige woning. Op basis van AHN-beelden is de verwachte begrenzing van de terp vastgesteld, met een oppervlakte van ca. 850 m².

- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**

Ondieper dan 80 à 130 cm –mv zijn archeologische indicatoren uit de Nieuwe tijd aangetroffen. De fragmenten bouwpuin die beneden deze diepte zijn aangetroffen, zijn te gefragmenteerd om te kunnen dateren.

- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**

De verwachting voor archeologische resten vóór de Late Middeleeuwen kan worden bijgesteld naar laag. Het plangebied was tot deze periode, vanwege drassige omstandigheden, waarschijnlijk ongeschikt voor bewoning. De verwachting voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd, ter plaatse van de mogelijke huisterp, kan worden gehandhaafd. Dergelijke resten worden in een zone rondom de huidige woning verwacht, vanaf het maaiveld tot ca. 180 cm –mv. Onder de ophogingslagen kunnen nog resten van greppels en bewoningssporen van voor de aanleg van de huisterp aangetroffen worden.

- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**

De nieuwbouw zal gerealiseerd worden buiten de contouren van de verwachte huisterp. Vandaar dat eventuele archeologische resten naar verwachting niet verstoord zullen zijn bij de toekomstige bodemingreep.

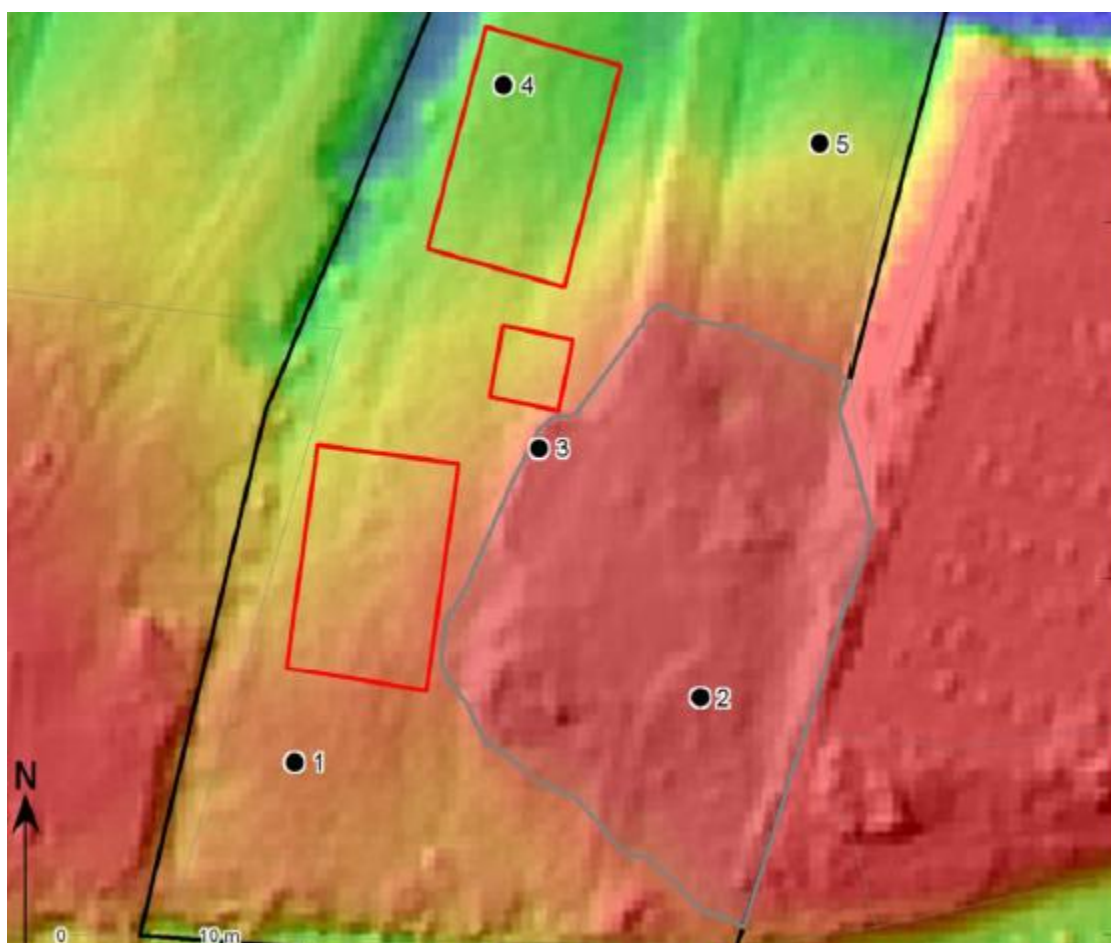
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**

Het plangebied is voldoende onderzocht voor de geplande bodemingreep. Indien toch bodemverstoringen binnen de contouren van de huisterp, wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Aanbevelingen

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

Op basis van de huidige plannen zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de contouren van de verwachte huisterp. Indien uiteindelijk blijkt dat binnen deze zone toch graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, adviseert ADC ArcheoProjecten om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVOP, conform KNA 4.0). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van de aanwezige huisterp.'



Afbeelding 19: Begrenzing huisterp

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen, mits geen graafwerkzaamheden op de terp plaatsvinden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse van de huisterp wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen in het bestemmingsplan.