

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Oud-Alblas, Peperstraat 40-41’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPpeperstraat40ABS-VG01

Planstatus

Vastgesteld

Projectnummer:

1011518

Datum:

21-04-2020



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	9
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	10
1.8	Leeswijzer.....	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Nieuwe situatie	14
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie.....	19
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
4.2	Watertoets	20
4.3	Geluidhinder	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	23
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Kabels en leidingen.....	23
4.8	Ecologie.....	24
4.9	Bodem	24
4.10	Archeologie	24
5	Juridische planbeschrijving.....	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Systematiek van de regels	25
5.3	Bestemmingen	25
5.4	Aanduidingen	26
6	Verantwoording beleidskader.....	27



6.1	Rijksbeleid	27
6.2	Provinciaal beleid	29
6.3	Regionaal beleid	33
6.4	Gemeentelijk beleid	35
6.5	Conclusie	35
7	Verantwoording sectorale aspecten	36
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	36
7.2	Watertoets	38
7.3	Geluidhinder	46
7.4	Luchtkwaliteit	48
7.5	Bedrijven- en milieuhinder	50
7.6	Externe veiligheid	53
7.7	Kabels en leidingen	54
7.8	Ecologie	55
7.9	Bodem	57
7.10	Archeologie	58

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschaps-architecten	LTL21289-01	30-08-2019
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190717-9-21011	17-07-2019
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/24193-2018	Jan. 2019
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1495	27-11-2019



1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Peperstraat 40-41 te Oud-Alblas is een cultuurhistorische woon-boerderij gelegen. Het perceel heeft deels een agrarische en een woonbestemming. De agrarische activiteiten zijn echter al jaren geleden beëindigd. De initiatiefnemers van het plan zijn voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren voor het perceel. Het plan is om de cultuurhistorische boerderij te splitsen in drie wooneenheden (nu gesplitst in twee wooneenheden) en de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, waarmee de boerderij bewoond kan blijven en de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij is geborgd.

Tevens is men voornemens om op het perceel een maatschappelijke functie aan te bieden in de vorm van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren. De maatschappelijke activiteiten zullen rondom de boerderij aangeboden worden in de vorm van een moestuin, boomgaard, tuin-onderhoud, dierenverzorging, et cetera. Binnen de boerderij worden activiteiten aangeboden in de vorm van het verwerken van groente en fruit, timmerklusjes of het inpakken van producten van derden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om de boerderij als burgerwoning(en) te bewonen.

Op 29 april 2019 heeft de gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.



1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Peperstraat 40-41 te Oud-Alblas. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Peperstraat en in het oosten door de perceelafschieding van het naastgelegen woonperceel Peperstraat 39. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Alblas en de perceelafschieding van het perceel Peperstraat 42 zorgt voor de westelijke begrenzing. Het plangebied is onder te verdelen in de kadastrale percelen ABS02-D-242, 318 en 459.



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.

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het huidige agrarische bouwvlak wordt weggenomen, waarmee een ongewenste nieuwvestiging van een agrarische bedrijf is uitgesloten. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is door een landschapsarchitect voor het plangebied een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Middels de splitsing van de boerderij wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd. De instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is middels dit plan gewaarborgd. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft hierin de bestemming:

- Agrarisch met waarden;
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', en 'Waarde – Archeologie 4' zijn toegevoegd;
- Het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter plaatse van de Peperstraat.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om de boerderij als burgerwoning(en) te bewonen.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels de bestemmingsplanwijziging is het juridisch-planologisch mogelijk om drie burgerwoningen in de boerderij te realiseren en maatschappelijke activiteiten uit te voeren in de vorm van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Vooroverleg

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

Zienswijzen

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

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

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn 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 en stedenbouwkundige structuur

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

De lintdorpen in de Alblasserwaard, waaronder Oud-Alblas, leefden de inwoners met name van de akkerbouw en griendcultuur. Langs de veenstromen werden boerderijen gerealiseerd. Door de ontwatering van het gebied was sprake van bodemdaling. Op het moment dat de zeespiegel begon te stijgen zorgde dit voor wateroverlast. In 1277 werd de Alblasserwaard bedijkt, waarna het land verder daalde. Windmolens werden gebouwd om het water omhoog te pompen, omdat natuurlijke afwatering naar de riviertjes en de Lek niet meer mogelijk was. De bevolking teelde voornamelijk wilgenhout, vlas en hennep. Tussen de vijftiende en eerste helft van de negentiende eeuw hadden de dorpen regelmatig te kampen met zware overstromingen. Midden van de negentiende verdween de vraag naar hennep als gevolg van de opkomst van de stroomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Oud-Alblas in de lintbebouwing langs de Alblas. De lintbebouwing langs de Peperstraat 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 (bijv. wolfseind). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen zijn voornamelijk haaks op de weg gepositioneerd en georiënteerd naar De Alblas.



2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Peperstraat 40-41 te Oud-Alblas is een cultuurhistorische woon-boerderij gelegen. Het perceel heeft deels een agrarische en een woonbestemming. De agrarische activiteiten zijn echter al jaren geleden beëindigd. De boerderij is gesplitst in twee wooneenheden. De boerderij en de rest van het perceel worden gebruikt als woonperceel. Het vervallen schuurtje (87 m²) tegen de Peperstraat aan is in mei 2019 gesloopt.



Afbeelding 5: Aanzicht op het perceel vanaf de Peperstraat (vanuit het noordoosten)



Afbeelding 6: Aanzicht op het perceel vanaf de Peperstraat (vanuit het noordwesten)



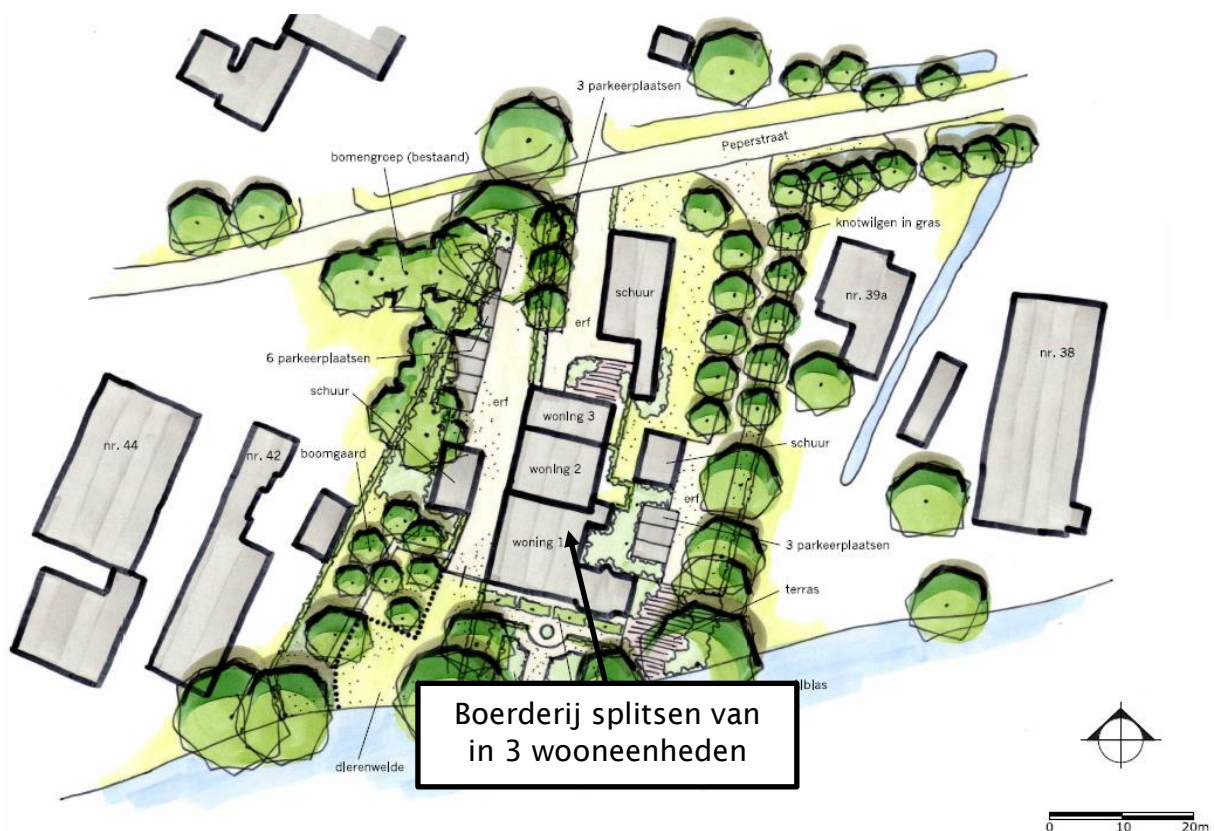
Afbeelding 7: Gesloopte schuur langs de Peperstraat

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is enerzijds om de cultuurhistorische boerderij te splitsen in drie wooneenheden (nu gesplitst in twee wooneenheden) en de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hiermee kan de boerderij bewoond blijven en is de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij gewaarborgd.

Tevens is het plan om op het perceel een maatschappelijke functie aan te bieden in de vorm van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren. De maatschappelijke activiteiten zullen rondom de boerderij aangeboden worden in de vorm van een moestuin, boomgaard, tuinonderhoud, dierenverzorging, et cetera. Binnen de boerderij worden activiteiten aangeboden in de vorm van het verwerken van groente en fruit, timmerklusjes of het inpakken van producten van derden.



Afbeelding 8: Nieuwe situatie



Afbeelding 9: Indicatie nieuwe perceelsgrenzen

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing).

Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is benaderd om voor het plan een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plangebied wordt op een passende wijze groen ingericht middels streekeigen erfbeplanting. Het parkeren wordt zoveel mogelijk vanaf de Peperstraat middels groen uit het zicht onttrokken.



Afbeelding 10: Landschappelijk inpassingsplan

2.2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Ter plaatse van het plangebied is de Peperstraat in beheer van het Waterschap Rivierenland. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele inrit op de Peperstraat. Het plan is om de westelijke uitrit te verbreden. Voor de wijziging in- en uitrit dient een melding te worden gedaan bij het Waterschap Rivierenland.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381.

Burgerwoningen

Uitgaande van het type 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 6,6 parkeerplaatsen.

Dagbesteding

Voor wat betreft de (zorg)dagbesteding is uitgegaan van het type 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Voor de dagbesteding geldt namelijk dat gedurende de dag personen aanwezig zijn (in dit geval zorgvragers) en relatief weinig bezoekers. Het CROW gaat uit van een gemiddelde parkeernorm van 2,3 per 100 m² bvo in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied. Middels dit plan wordt 165 m² aan dagbesteding toegestaan. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 3,8 (2,3 x 1,65) parkeerplaatsen.

Per saldo dienen voor het plan 11 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het terrein is ruimte voor het parkeren van minimaal 12 auto's (zie afbeelding 11). Het plan voldoet hiermee aan de parkeernormen.



Afbeelding 11: Parkeren

2.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De woningen worden geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. Het plan is om enkele daken te voorzien van zonnepanelen.

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in de toevoeging van één wooneenheid. Op basis van jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel in de lintbebouwing langs de Alblas te Oud-Alblas. Op het perceel is een cultuurhistorische boerderij gelegen. De boerderij is gesplitst in twee woningen. Middels dit plan wordt een derde woning toegevoegd in de boerderij, waarmee uitsluitend sprake is van een inpassende verbouwing.

Ruimtelijke kwaliteit

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Het plan voorziet in de functiewijziging van een boerderij en de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning in de boerderij. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In dit plan wordt één wooneenheid toegevoegd in een bestaand boerderijgebouw. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing, de ontwikkeling vindt volledig plaats binnen het volume van de bestaande boerderij. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.



3.3 Regionaal beleid

Middels dit plan is de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij en daarmee het authentieke karakter van de regio en het cultuurhistorische waardevolle landschap verzekerd. Middels dit plan wordt een maatschappelijke bijdrage geleverd in de vorm van het aanbieden van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren. De maatschappelijke activiteiten zullen rondom de boerderij aangeboden worden in de vorm van een moestuin, boomgaard, tuinonderhoud, dierenverzorging, et cetera. Binnen de boerderij worden activiteiten aangeboden in de vorm van het verwerken van groente en fruit, timmerklusjes of het inpakken van producten van derden. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp, dicht gelegen bij de Drechtsteden. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In Oud-Alblas is een behoorlijke woningbehoefte, waarin de huidige plannen nog niet kunnen voorzien. Er is niet veel particulier initiatief in het dorp. In de dorpskern wordt op dit moment gewerkt aan de herstructurering van een wat groter plan, waarin vooral rijwoningen en tweekappers aangeboden worden. Dit grotere plan is niet concurrerend met dit plan (andere prijsklasse en woningtype). Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, welke bestaat uit de toevoeging van één woning, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De woning is gemeld in het regionaal overleg en akkoord bevonden. De woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het plan behelst de verdere splitsing van een cultuurhistorische boerderij, waarin al twee wooneenheden aanwezig zijn, waardoor een derde wooneenheid ontstaat. Per saldo wordt dus een woning toegevoegd. Hiermee wordt de instandhouding van de boerderij verzekerd. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Toekomstvisie Molenwaard en het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) van de gemeente Molenlanden.

3.5 Conclusie

Het plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het overige ruimtelijk beleid.



4 Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de sectorale milieuaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording staat beschreven in hoofdstuk 7.

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

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan heeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan

4.2 Watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190717-9-21011).

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend A-watergang 001245 gelegen. Het plan betreft een in pandige verbouwing van een woonboerderij. Het plan voorziet niet in ingrepen aan de omliggende watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Alblas behoort tot de Lage boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,9 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,80 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is dus op -0,55 m NAP-hoogte. Voor boezemgebieden geldt zowel een oppervlakte- als een volumecompensatie-plicht. Eventuele toename aan verharding en ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van -0,55 m NAP dienen gecompenseerd te



worden. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren.

Oppervlaktecompensatie

Op het perceel zal een toename van 138 m² aan verharding plaatsvinden. Conform de stelregel van het waterschap zal hiermee 6,02 m³ ($138 \div 10.000 \times 436$) watercompensatie moeten plaatsvinden. Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 m zal de watercompensatie 30,09 m² bedragen. De watercompensatie zal plaatsvinden op een nader te bepalen locatie, bij voorkeur bij het lozingspunt-plangebied. Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, dan kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. De locatie van de watercompensatie zal in de watervergunning worden opgenomen. Echter, indien de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² en deze nog niet eerder heeft gebruikt, kan watercompensatie achterwege blijven. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze particuliere vrijstelling.

Volumecompensatie

Voor wat betreft de volumecompensatie is het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd. Op de kaart van AHN is te zien hoe hoog gronden zijn gelegen ten opzichte van het NAP. Op de kaart is te zien dat maaiveld van het perceel Peperstraat 40-41 te Oud-Alblas hoger ligt dan -0,55 m NAP. Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen in het kader van volumecompensatie niet noodzakelijk.

Waterbergingsgebied

Ten behoeve van de handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Hemelwater wordt geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De extra woning aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plan betreft een in pandige verbouwing van een woonboerderij. Het plan voorziet niet in ingrepen in de kern- en beschermingszone van de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist.

Wegbeheer

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele inrit op de Peperstraat. Het plan is om de westelijke uitrit te verbreden.



Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Peperstraat. De inrit en de Peperstraat liggen binnen de zone van de regionale waterkering. Voor de wijziging in- en uitrit wordt door de initiatiefnemers een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Doordat de aanliggende weg in eigendom is van het waterschap en samen met de inrit binnen de zone van de regionale waterkering is gelegen, brengt dit mogelijk aanvullende technische eisen met zich mee. Daarnaast zal in het traject van vergunningverlening worden bepaald of vertreding van de inrit mogelijk is.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist. Voor het wijzigen van de inrit dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Doordat de aanliggende weg in eigendom is van het waterschap en samen met de inrit binnen de zone van de regionale waterkering is gelegen, brengt dit mogelijk aanvullende technische eisen met zich mee. Daarnaast zal in het traject van vergunningverlening worden bepaald of vertreding van de inrit mogelijk is.

4.3 Geluidhinder

Het plan betreft de toevoeging van een wooneenheid in een bestaande boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Het plangebied is ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidzones van de Peperstraat, Kooiwijk, Veerweg en Westeinde. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de gesplitste boerderij in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Peperstraat, Kooiwijk, Veerweg en Westeinde ten hoogste respectievelijk 45 dB, 32 dB, 31 dB en 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- Alle gevels van de woningen geluidluw zijn waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Conclusie

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

4.4 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.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Dit plan voorziet in de toevoeging van één wooneenheid in een bestaande woonboerderij. Het plan betreft een in pandige verbouwing van de boerderij. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Uit deze toetsing is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

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

4.7 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 onderhavige plan.

Conclusie

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



4.8 Ecologie

Soortenbescherming

Het plan betreft een in pandige wijziging (toevoeging wooneenheid in een bestaand boerderijgebouw). Er is geen sprake van werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet nodig geacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is op een minimale afstand gelegen van 2,4 kilometer tot een Natura2000-gebied en op een minimale afstand van 311 meter tot een Natuurnetwerk Nederland. Gezien de schaal en aard van het plan (in pandige verbouwing) en de ruime afstand van de natuurgebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats/natuurgebieden als gevolg van het plan worden uitgesloten.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen of beperkingen voor de bestemming wonen en derhalve ook niet voor eventuele bouwplannen.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Het plan betreft een in pandige wijziging (toevoeging wooneenheid in een boerderijgebouw). Er is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graaf- werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het 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 bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' 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 onderhavige bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'paraplu-herziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' 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

Wonen

Het gehele plangebied krijgt in de nieuwe situatie de bestemming 'Wonen'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Op het bouwvlak komt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3', waarmee het mogelijk is om de boerderij te splitsen in drie wooneenheden.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 4

Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 4' opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.



Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – dagopvang’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’.



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 voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

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

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

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 bestemmings- plannen 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 ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

‘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 één wooneenheid. Op basis van jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel in de lintbebouwing langs de Alblas te Oud-Alblas. Op het perceel is een cultuurhistorische boerderij gelegen. De boerderij is gesplitst in twee woningen. Middels dit plan wordt een derde woning toegevoegd in de boerderij, waarmee uitsluitend sprake is van een inpandige verbouwing.

Versterken ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van



ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kwaliteitskaart

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

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

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

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 12: Provinciale kwaliteitskaart

Het plan betreft een splitsing en functiewijziging van een bestaande cultuur-historische boerderij in het lint langs de Alblas. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing, de ontwikkeling vindt volledig plaats binnen het volume van de bestaande boerderij. Middels dit plan is instandhouding van het boerderijgebouw en daarmee het karakter van het lint gewaarborgd. Het erf rondom de karakteristieke wordt op een passende wijze groen ingericht. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij wordt aangesloten bij de kwaliteits- kaart voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Middels het plan wordt leegstand, verpaupering van de boerderij en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening 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. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Het plan voorziet in de functiewijziging van een boerderij en de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning in de boerderij. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

In dit plan wordt één wooneenheid toegevoegd in een bestaand boerderijgebouw. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing, de ontwikkeling vindt volledig plaats binnen het volume van de bestaande boerderij. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Middels dit plan is de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij en daarmee het authentieke karakter van de regio en het cultuurhistorische waardevolle landschap verzekerd. Middels dit plan wordt een maatschappelijke bijdrage geleverd in de vorm van het aanbieden van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren. De maatschappelijke activiteiten zullen rondom de boerderij aangeboden worden in de vorm van een moestuin, boomgaard, tuinonderhoud, dierenverzorging, et cetera. Binnen de boerderij worden activiteiten aangeboden in de vorm van het verwerken van groente en fruit, timmerklusjes of het inpakken van producten van derden. Het plan is 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 een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.



Oud-Alblas is aangeduid als een woondorp, dicht gelegen bij de Drechtsteden. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In Oud-Alblas is een behoorlijke woningbehoefte, waarin de huidige plannen nog niet kunnen voorzien. Er is niet veel particulier initiatief in het dorp. In de dorpskern wordt op dit moment gewerkt aan de herstructurering van een wat groter plan, waarin vooral rijwoningen en tweekappers aangeboden worden. Dit grotere plan is niet concurrerend met dit plan (andere prijsklasse en woningtype). Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang om kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, welke bestaat uit de toevoeging van één woning, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De woning is gemeld in het regionaal overleg en akkoord bevonden. De woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.



6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 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 woningbouwprogramma 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 behelst de verdere splitsing van een cultuurhistorische boerderij, waarin al twee wooneenheden aanwezig zijn, waardoor een derde wooneenheid ontstaat. Per saldo wordt dus een woning toegevoegd. Hiermee wordt de instandhouding van de boerderij verzekerd. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om op het perceel een maatschappelijke functie aan te bieden in de vorm van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking. De maatschappelijke activiteiten zullen rondom de boerderij aangeboden worden in de vorm van een moestuin, boomgaard, tuinonderhoud, dierenverzorging, et cetera. Binnen de boerderij worden activiteiten aangeboden in de vorm van het verwerken van groente en fruit, timmerklusjes of het inpakken van producten van derden.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen (MPW)

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het Meerjaren-Perspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Het plan betreft de splitsing van een bestaande boerderij. Per saldo worden één wooneenheid toegevoegd. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is;
- Middels dit plan is de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij verzekerd en wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de boerderij en het perceel voorkomen.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een splitsing van een boerderij waarbij één wooneenheid wordt toegevoegd in het lint langs de Alblas te Oud-Alblas. Het plan betreft geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (paragraaf 4.1.3). Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij de nieuwbouw van één woning, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het project

Middels het plan wordt het mogelijk gemaakt om een extra woning te realiseren in een boerderij. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven en de (zorg)dagbesteding zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuur-netwerk Nederland. Het plangebied is op een minimale afstand gelegen van 2,4 kilometer tot een Natura2000-gebied en op een minimale afstand van 311 meter tot een Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het project

Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan, slechts toevoeging van één wooneenheid, zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.



Conclusie

Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan heeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.



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

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

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

Waterschapsbeleid

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 rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. 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 onderhoudstrook 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 wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190717-9-21011). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend A-watergang 001245 gelegen. Het plan betreft een in pandige verbouwing van een woonboerderij. Het plan voorziet niet in ingrepen aan de omliggende watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist.





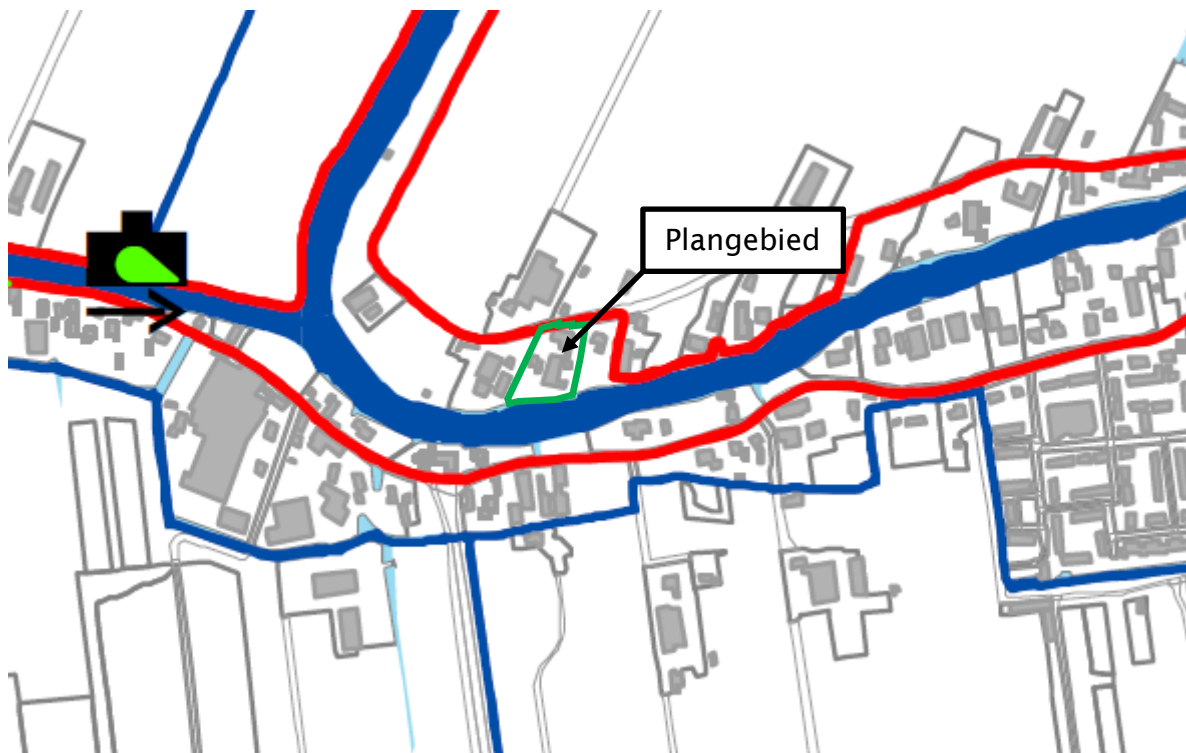
Afbeelding 13: Uitsnede Legger wateren

Waterberging en -compensatie

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

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

Voor boezemgebieden geldt zowel een oppervlakte- als een volumecompensatieplicht. Eventuele toename aan verharding en ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van -0,55 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het buitengebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

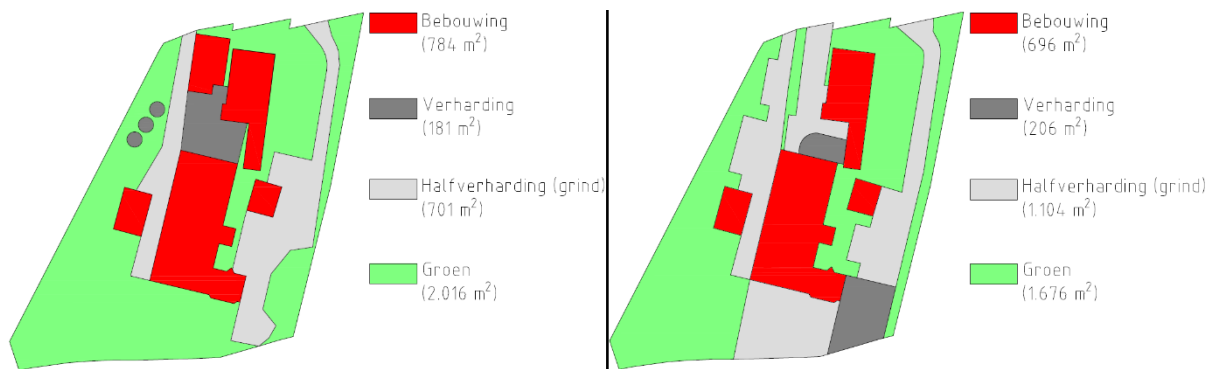


Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Oppervlaktecompensatie

In het plan is sprake van een toevoeging van een wooneenheid in een bestaand boerderijgebouw (binnen bestaande bebouwingscontouren). Als onderdeel van het plan wordt het bijgebouw gesloopt. Omdat het bijgebouw in een zeer slechte bouwkundige staat bevond en ernstig verpauperd was, is het bijgebouw om veiligheidsredenen eerder gesloopt. Daarnaast worden parkeerplaatsen gerealiseerd ter plaatse van de reeds gesaneerde bijgebouw. Het overig deel van de nieuwe parkeerplaatsen komt deels op het al bestaande grindpad en het andere deel van de nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd door het grindpad uit te breiden middels het aanbrengen van grind.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	
Bebouwing	784 m ²
Verharding	181 m ²
Halfverharding grind /50% opp.	351 m ²
Totaal bestaande situatie	1.316 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	696 m ²
Verharding	206 m ²
Halfverharding grind /50% opp.	552 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.454 m²
Vershil	138 m² toename

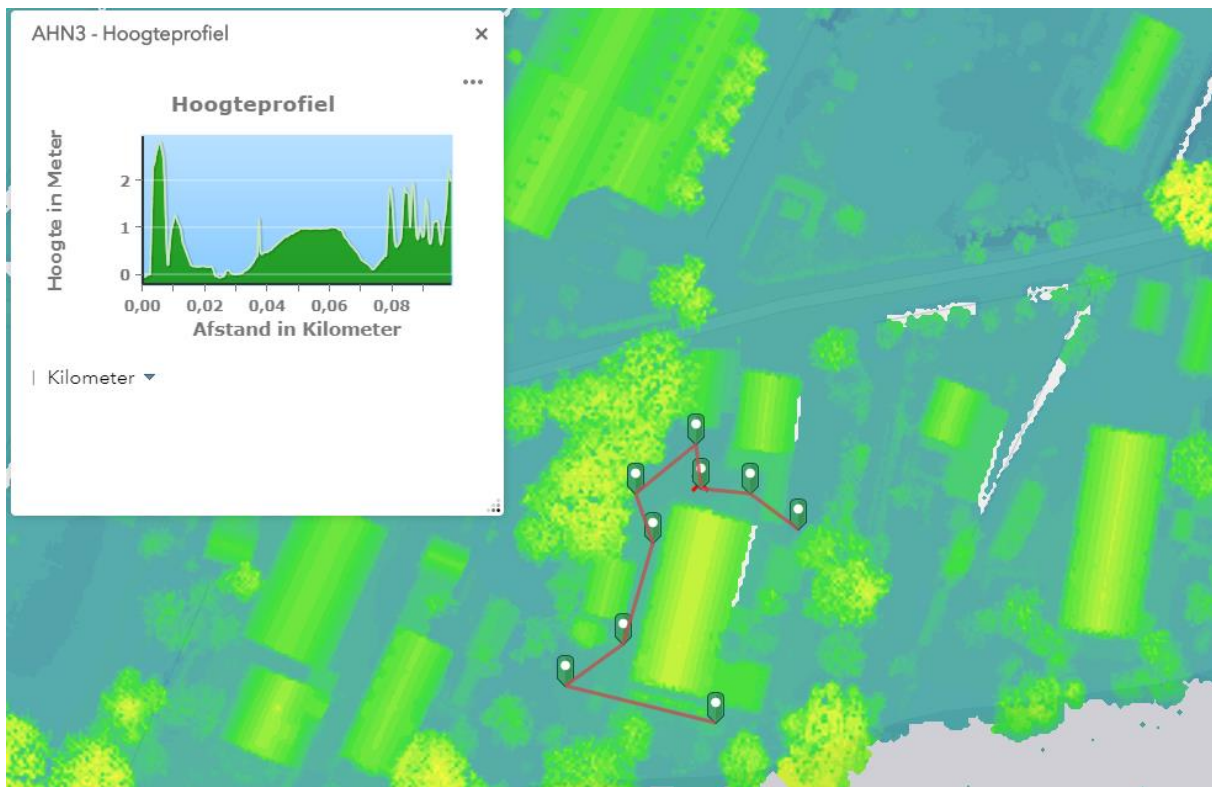


Afbeelding 15: Verharding bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)

Op het perceel zal een toename van 138 m² aan verharding plaatsvinden. Conform de stelregel van het waterschap zal hiermee 6,02 m³ ($138 \div 10.000 \times 436$) watercompensatie moeten plaatsvinden. Rekening houdend met een peilstijging van 0,2 m zal de watercompensatie 30,09 m³ bedragen. De watercompensatie zal plaatsvinden op een nader te bepalen locatie, bij voorkeur bij het lozingspunt-plangebied. Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, dan kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. De locatie van de watercompensatie zal in de watervergunning worden opgenomen. Echter, indien de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² en deze nog niet eerder heeft gebruikt, kan watercompensatie achterwege blijven. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze particuliere vrijstelling.

Volumecompensatie

Voor wat betreft de volumecompensatie is het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd. Op de kaart van AHN is te zien hoe hoog gronden zijn gelegen ten opzichte van het NAP. Op de kaart is te zien dat maaiveld van het perceel Peperstraat 40-41 te Oud-Alblas hoger ligt dan -0,55 m NAP. Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen in het kader van volumecompensatie niet noodzakelijk.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Waterbergingsgebied

Ten behoeve van de handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

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:

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van 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. Indien schoon

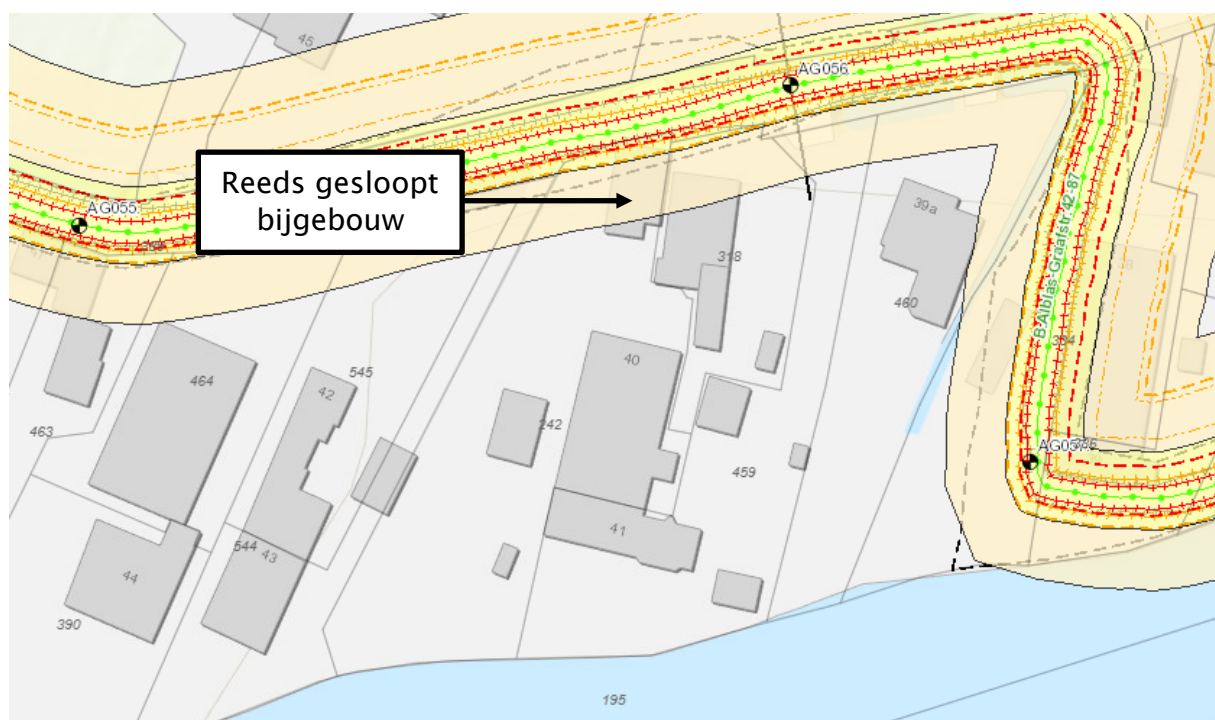
hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Hemelwater wordt geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De extra woning aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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



Afbeelding 17: Uitsnede legger waterkeringen

Het plan betreft een in pandige verbouwing van een woonboerderij. Het bijgebouw tegen de Peperstraat is in mei 2019 gesloopt. Het plan voorziet derhalve niet in ingrepen in de kern- en beschermingszone van de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op basis van de Barro (2012) ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelegd en op de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de

waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele inrit op de Peperstraat. Het plan is om de westelijke uitrit te verbreden.

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Peperstraat. De inrit en de Peperstraat liggen binnen de zone van de regionale waterkering. Voor de wijziging in- en uitrit wordt door de initiatiefnemers een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Doordat de aanliggende weg in eigendom is van het waterschap en samen met de inrit binnen de zone van de regionale waterkering is gelegen, brengt dit mogelijk aanvullende technische eisen met zich mee. Daarnaast zal in het traject van vergunningverlening worden bepaald of vertreding van de inrit mogelijk is.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist. Voor het wijzigen van de inrit dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Doordat de aanliggende weg in eigendom is van het waterschap en samen met de inrit binnen de zone van de regionale waterkering is gelegen, brengt dit mogelijk aanvullende technische eisen met zich mee. Daarnaast zal in het traject van vergunningverlening worden bepaald of vertreding van de inrit mogelijk is.



7.3 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plan betreft de toevoeging van een wooneenheid in een bestaande boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Het plangebied is ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidzones van de Peperstraat, Kooiwijk, Veerweg en Westeinde. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloed- sfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de gesplitste boerderij in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Peperstraat, Kooiwijk, Veerweg en Westeinde ten hoogste respectievelijk 45 dB, 32 dB, 31 dB en 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;



- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- Alle gevels van de woningen geluidluw zijn waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Voor verblijfsruimten in woningen met een geluidbelasting lager dan of gelijk aan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh worden normaliter geen berekeningen uitgevoerd. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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



7.4 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 stikstof-oxiden, 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 (PM10)	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 (PM2,5)	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 (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 21,5 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,6 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,5 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met



niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. 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.



7.5 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 milieu-belastende 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.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Zwaarste richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Onderzoek

Dit plan voorziet in de toevoeging van één wooneenheid in een bestaande woonboerderij. Het plan betreft een inpandige verbouwing van de boerderij. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Karakter van het gebied

De richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

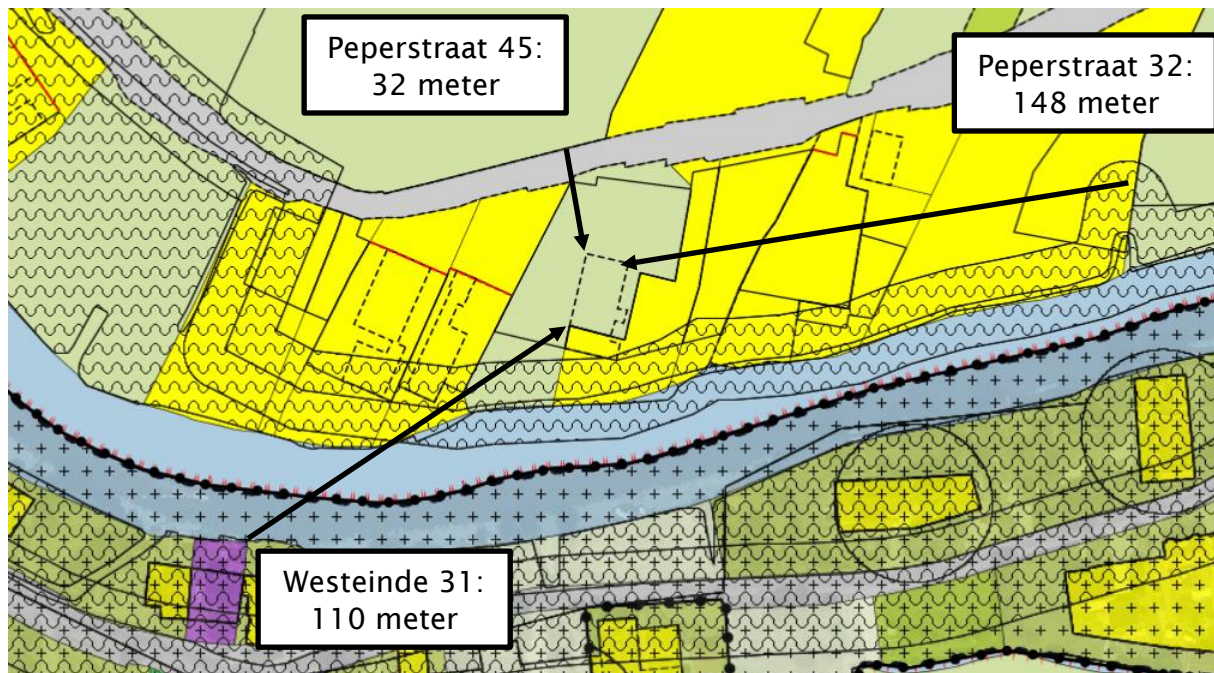
Gesteld kan worden dat er sprake is van een gemengd gebied; direct naast burgerwoningen komen diverse verschillende bedrijvigheid voor zoals agrarische bedrijven. Tevens is er sprake van een lintbebouwing in het buitengebied waarin agrarische bedrijven zijn gevestigd. Hierdoor kunnen de richtafstanden van omliggende bedrijven gereduceerd worden met één afstandstrap.

De gemeente heeft daarnaast voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld ('Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'). Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 4: Omliggende relevante bedrijven			
Adres	Functie	Zwaarste richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Peperstraat 32	Stoeterij/houden van paarden (cat. 3.1)	30 meter	148 meter
Peperstraat 45	Onderhoud en reparatie van machines en voertuigen (cat. 2)	10 meter	32 meter
Peperstraat 45	Agrarisch bedrijf (cat. 3.2)	25 meter	32 meter
Westeinde 31	Max. cat. 2	10 meter	110 meter





Afbeelding 18: Afstanden bedrijven t.o.v. woningen Peperstraat 40-41

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

Conclusie

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

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

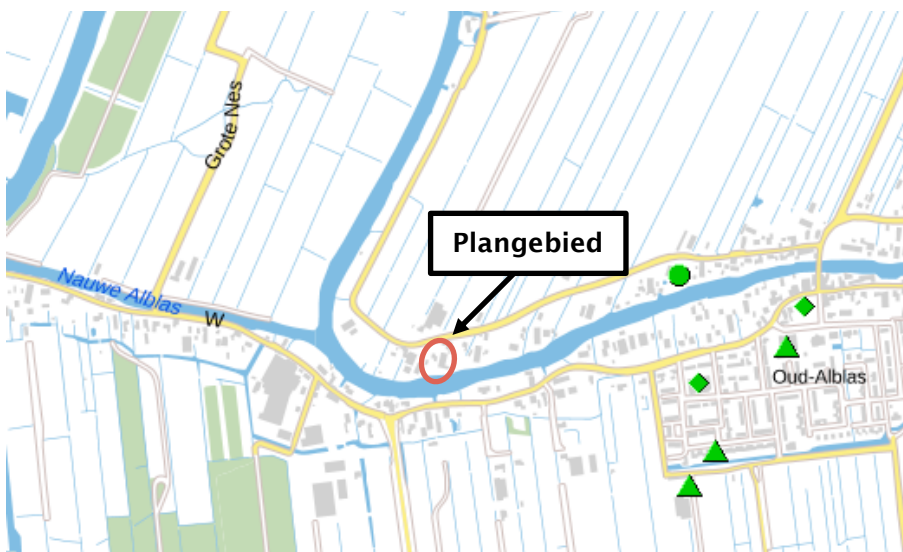
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

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

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

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

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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



7.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Het plan betreft een in pandige wijziging (toevoeging wooneenheid in een bestaand boerderijgebouw). Er is geen sprake van werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet nodig geacht.

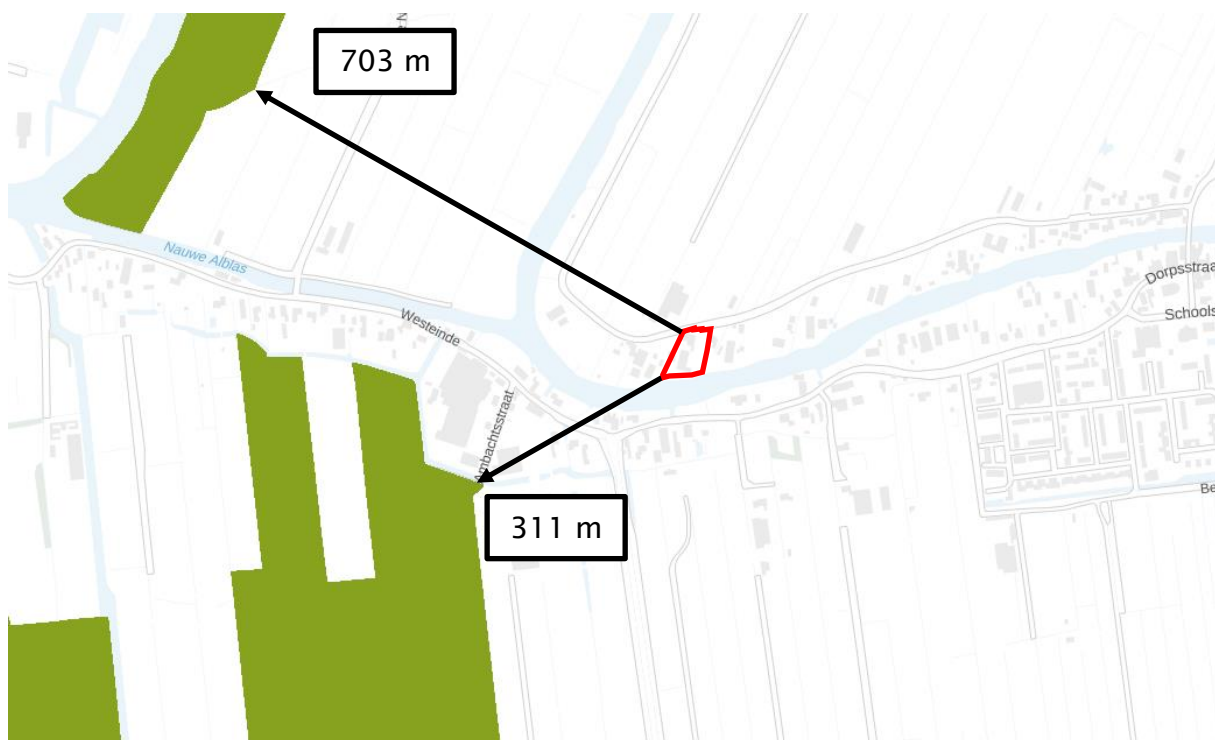
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is op een minimale afstand gelegen van 2,4 kilometer tot een Natura2000-gebied en op een minimale afstand van 311 meter tot een Natuurnetwerk Nederland. Gezien de schaal en aard van het plan (in pandige verbouwing) en de ruime afstand van de natuurgebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats/natuurgebieden als gevolg van het plan worden uitgesloten.





Afbeelding 20: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 21: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

7.9 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 gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De bovengrond ter plaatse van het middenterrein (onder puinpad danwel onder betonvloer) bevat een licht verhoogd gehalte aan lood;*
- *De bovengrond onder het met puin verharde erf op het noordoostelijke deel van het terrein bevat licht verhoogde gehalten aan lood en PAK;*
- *De bovengrond ter plaatse van de tuin aan de zuidzijde bevat licht verhoogde gehalten aan lood, kwik en zink. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties;*
- *De bodem (grond en grondwater) op de locatie van de medio 2018 verwijderde bovengrondse tank is zowel zintuigelijk als analytisch geheel schoon voor olie en aromaten. De OZHZ had op 31 juli 2018 al per brief medegedeeld dat de tankverwijdering conform de daarvoor geldende eisen was uitgevoerd;*
- *De ongeroerde kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *Uit een separaat door Adcim uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat het puin in zowel het puinpad als het met puin verharde noordoostelijke erf geen asbest bevat. De toplaag van de gootlijn ter plaatse van het gootloze asbestdak van de overkapping aan de westzijde bevat een asbestgehalte van 13 mg/kgds. Dit heeft geen consequenties;*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, molybdeen en nikkel de streefwaarden. Dit zijn geen relevante verhogingen.*

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.



7.10 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.

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



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

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

Afbeelding 22: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het plan betreft een in pandige wijziging (toevoeging wooneenheid in een boerderijgebouw). Er is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graaf- werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.