Toelichting

Bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

Oud-Alblas, Noordzijde 51

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnoordzijde51ABS-ON01

Projectnummer:
1036609

Planstatus

Datum:	Status:
07-09-2020	Ontwerp

Inhoud

1. Inleiding 5
   1.1 Inleiding 5
   1.2 Kader 7
   1.3 Maatschappelijk resultaat 8
   1.4 Maatschappelijk draagvlak 8
   1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid 8
   1.6 Communicatie 8
   1.7 Realisatie 8
   1.8 Leeswijzer 9
2. Planbeschrijving 10
   2.1 Bestaande situatie 10
   2.2 Nieuwe situatie 13
3. Samenvatting beleidskader 18
   3.1 Rijksbeleid 18
   3.2 Provinciaal beleid 18
   3.3 Regionaal beleid 19
   3.4 Gemeentelijk beleid 20
   3.5 Conclusie 20
4. Samenvatting sectorale aspecten 21
   4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 21
   4.2 Watertoets 21
   4.3 Geluid 23
   4.4 Luchtkwaliteit 23
   4.5 Bedrijven en milieuhinder 23
   4.6 Externe veiligheid 24
   4.7 Kabels en leidingen 24
   4.8 Ecologie 25
   4.9 Bodem 25
   4.10 Archeologie 26
   4.11 Duurzaamheid 26
5. Juridische planbeschrijving 27
   5.1 Inleiding 27
   5.2 Systematiek van de regels 27
   5.3 Bestemmingen 27
   5.4 Aanduidingen 28

6. Verantwoording beleidskader 29
6.1 Rijksbeleid 29
6.2 Provinciaal beleid 32
6.3 Regionaal beleid 38
6.4 Gemeentelijk beleid 40
6.5 Conclusie 42
7. Verantwoording sectorale aspecten 43
7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 43
7.2 Watertoets 46
7.3 Geluid 52
7.4 Luchtkwaliteit 54
7.5 Bedrijven en milieuhinder 56
7.6 Externe veiligheid 58
7.7 Kabels en leidingen 60
7.8 Ecologie 61
7.9 Bodem 64
7.10 Archeologie 65
7.11 Duurzaamheid 70

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1a	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	-	25-03-2020
1b	Maatvoering parkeren	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	-	25-03-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20191113-9-21799	13-11-2019
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	19.1358	06-12-2019
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie b.v.	BE/2019/686/r	17-12-2019
5a	Bodem onderzoek	Terra Milieu	18-515	14-11-2018
5b	Advies bodem	Rhecon adviesbureau	-	28-12-2019
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5049	21-07-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 51 te Oud-Alblas is een agrarisch perceel met een karakteristieke woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen gelegen welke een cultuurhistorisch ensemble vormen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd en het perceel staat thans enkele jaren leeg. Mede hierdoor is het perceel en de bebouwing daarop aanwezig verouderd, oogt verpauperd en is van slechte bouwkundige staat.

Een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie niet exploiteerbaar en gezien de ligging in de kern van Oud-Alblas niet passend, een woonfunctie is passender. Het plan is het ensemble te renoveren en hierbij de bestemming ‘agrarisch’ te wijzigen naar ‘wonen’. Voornemens worden de twee oostelijke schuren gesaneerd en wordt hiervoor in de plaats een vrijstaande (schuur)woning gerealiseerd. De karakteristieke woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en tesamen met de bijbehorende bijgebouwen gerenoveerd. Tevens komen er mogelijkheden voor een bed & breakfast bij de woonboerderij. Met dit alles wordt het cultuurhistorische ensemble in ere hersteld.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Dorpskernen Graafstroom’. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch’ en de woonboerderij heeft de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Op deze gronden is het niet direct mogelijk de woonboerderij te splitsen in twee eenheden en een vrijstaande woning te realiseren.

Het initiatief is middels een principeverzoek (d.d. 1 juli 2019) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (d.d. 22 oktober 2019) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als ABS02 - D – 119. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een watergang en daarachter de openbare weg. Aan de oostzijde is een woonperceel gelegen en ten zuiden van het plangebied is de rivier de Alblas gelegen.



Afbeelding 1: Plangebied

Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Een verouderd en verpauperd agrarisch bedrijfsperceel is in de kern van Oud-Alblas niet wenselijk. Het perceel staat hiernaast al geruime tijd leeg, hetgeen tevens niet wenselijk is. Middels het onderhavige plan wordt het cultuurhistorisch boerderij ensemble in ere hersteld. De verouderde schuren worden gesaneerd en de karakteristieke woonboerderij wordt gerenoveerd tesamen met de bijbehorende bijgebouwen. Middels de renovatie en de sanering van verouderde schuren wordt verdere verpaupering, verrommeling, leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tevens wordt middels het onderhavige plan de agrarische bestemming ter plaatse verwijderd en hiermee nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf in de toekomst op de locatie uitgesloten. Hetgeen een welkome ontwikkeling is gezien agrarische bedrijven in het cultuurhistorische lint in de dorpskern niet wenselijk zijn en het woon- en leefklimaat in de directe omgeving hiermee wordt verbeterd.

De woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en op de plek van de te saneren schuren wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Gezien de ligging in de dorpskern van Oud-Alblas is het een goede locatie voor woningbouw en wordt aangesloten bij het beleid om de verstedelijkingsopgave binnen de bebouwde ruimtelijke contour op te lossen. Er worden geen bedrijfs-, individuele, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving geschaad.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', vastgesteld op 13 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

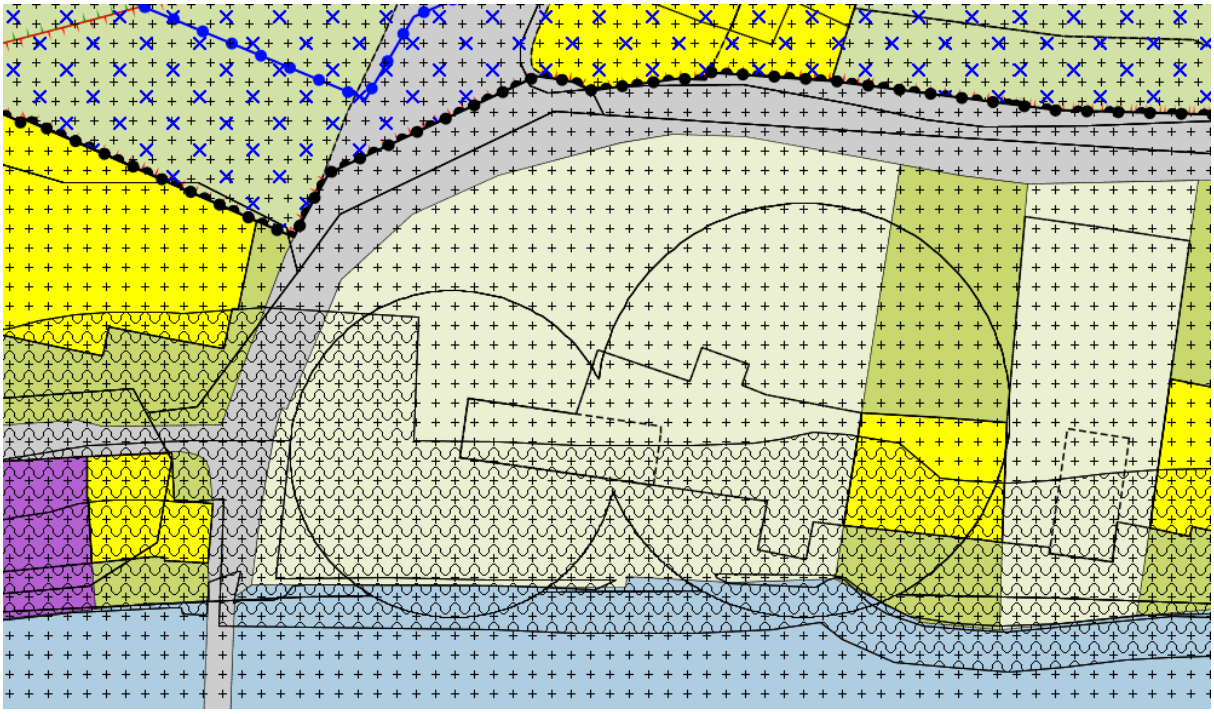
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat - Waterkering

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart

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

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming agrarisch gewijzigd naar wonen en wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden en een vrijstaande woning te realiseren naast de woonboerderij.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

In de voorgaande principeverzoekfase is de buurt geïnformeerd over het onderhavige plan en zijn de directe buren persoonlijk benaderd. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen in deze fase.

Tevens heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 17 juli 2020 voor zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om in te spreken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 wordt 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, De Staatscourant en het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Oud-Alblas is vanaf 1 januari 2019 één van de kernen van de gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland. Het dorp Oud-Alblas is omstreeks 1100 ontstaan als lintdorp langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. 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.

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

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint aan de noordkant van de rivier de Alblas en in de dorpskern van Oud-Alblas. Aan de zuidkant van de rivier is eenzelfde lint met daarachter seriematige nieuwbouw gelegen. De lintbebouwing aan de Noordzijde, kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen, later gebouwde vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeiders/knechtenhuisjes. De bebouwing is hoofdzakelijk tussen de rivier de Alblas en de Noordzijde gelegen (zuidzijde van de weg). De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen ten zuiden van de Noordzijde zijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en

hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn tevens zowel haaks als parallel aan de weg gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied is dat de bebouwing op ruime afstand van de Noordzijde is gerealiseerd (op de Alblas georiënteerd).

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel met daarop een karakteristieke woonboerderij en twee bijbehorende bijgebouwen op het voorerf. Ten oosten van de woonboerderij zijn twee voormalige agrarische schuren gelegen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd en het perceel staat sindsdien leeg.



Afbeelding 3: Bovenaanzicht Noordzijde 51 Oud-Alblas



Afbeelding 4: Vooraanzicht Noordzijde 51 Oud-Alblas (1)



Afbeelding 5: Vooraanzicht Noordzijde 51 Oud-Alblas (2)



Afbeelding 6: Vooraanzicht Noordzijde 51 Oud-Alblas (3)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de bestemming agrarisch gewijzigd naar wonen. De twee voormalige agrarische schuren ten oosten van de woonboerderij worden gesaneerd. De karakteristieke woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen worden gerenoveerd. De woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en op de plek van de te saneren schuren wordt een vrijstaande woning (500 m^3) gerealiseerd. Het voornemen is tevens een bed & breakfast (B&B) mogelijk te maken bij de woonboerderij. Twee kamers in de woonboerderij en in elk bijgebouw op het voorerf één kamer (totaal vier kamers).



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting
Het perceel Noordzijde 51 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit ten behoeve van auto's en een wandelontsluiting. De auto-ontsluiting blijft ongewijzigd over de bestaande watergang. De wandelontsluiting blijft tevens ongewijzigd, maar het wandelpad op eigen terrein wordt hersteld.

Verkeer en parkeren
Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie. Voor het vaststellen van de parkeernorm wordt er van uitgegaan dat het plangebied is gelegen in 'schil centrum' in 'matig stedelijk' gebied. Uitgaande van eenmaal het type woning 'koop, vrijstaand' en tweemaal het type woning 'koop, twee-onder-een-kap' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Voor de vrijstaande woning 1,9 parkeerplaatsen, 2 x 1,8 parkeerplaatsen voor de wooneenheden in de woonboerderij en tevens parkeerruimte voor een mogelijke B&B (uitgaande van 1 parkeerplaats per kamer) (totaal 9,5 parkeerplaatsen). Deze benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Rondom de woonboerderij en in/onder de bijbehorende bijgebouwen is er meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 10 auto's. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

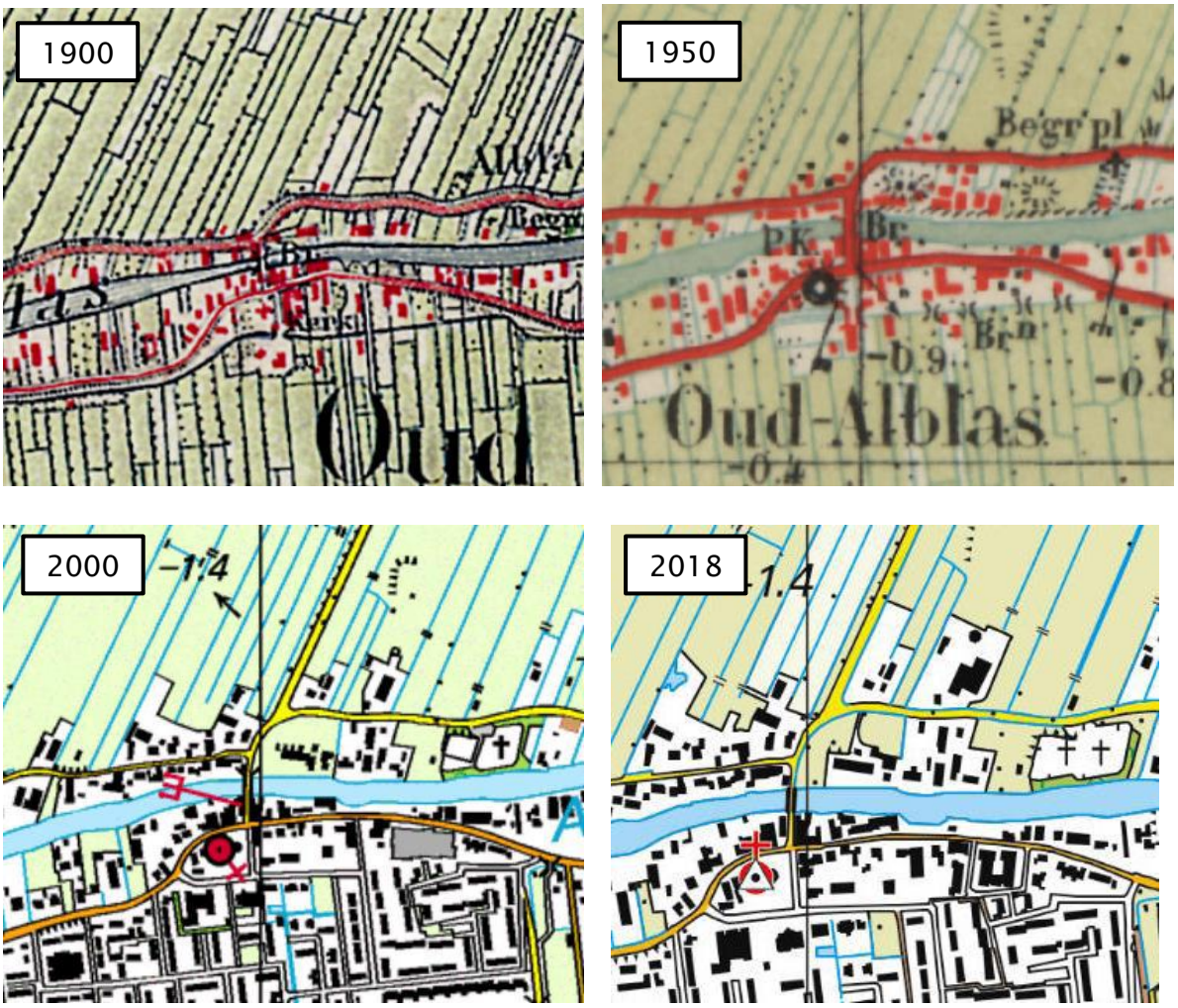


Afbeelding 8: Nieuwe situatie ontsluiting en parkeren

2.2.3 Landschappelijke inrichting/Molenwaards Kookboek
Om in een optimale kwaliteitsverbetering te voorzien is de initiatiefnemer voornemens het perceel en de bebouwing op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het

‘Molenwaards Kookboek’. De stappen van het kookboek zijn hieronder globaal uiteengezet.

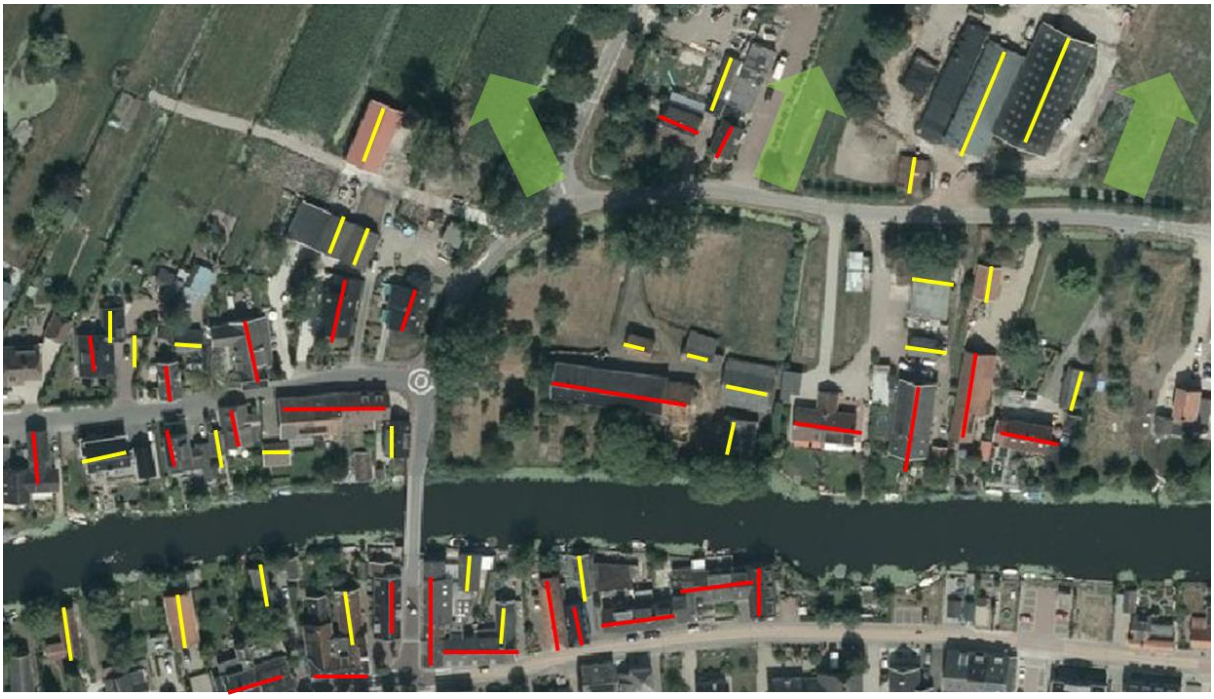
Geschiedenis
In 1900 is de karakteristieke woonboerderij binnen het plangebied reeds aanwezig. De kern van Oud-Alblas ten zuiden hiervan is reeds zichtbaar, maar nog kleinschalig. Tevens zijn de cultuurhistorische linten aan beide zijden van de rivier de Alblas reeds zichtbaar. De wegen zijn parallel aan de rivier de Alblas gelegen en de slagen van de polder zijn hier haaks op gelegen. In 1950 lijkt er niet veel te zijn veranderd, hier en daar is de bebouwing toegenomen. In 2000 zijn grotere veranderingen zichtbaar. De bebouwing in de linten is fors toegenomen en ten zuiden van de rivier de Alblas heeft de kern zich uitgebreid middels nieuwbouwwijken. In 2018 blijft het beeld hetzelfde met hier en daar een uitbreiding. Ten noorden van de Alblas blijft de bebouwingsdichtheid lager dan ten zuiden ervan.



Afbeelding 9: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving
Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de rivier de Alblas en de Noordzijde in het dorp Oud Alblas. De Noordzijde heeft zich door de tijd ontwikkeld tot een lint met afwisselend (agrarische) bedrijven, (klassieke) woonboerderijen en kleinere (arbeiders)woningen. Ten noorden van het plangebied

is het polderlandschap gelegen, ten oosten en ten westen (woon)bebouwing. Ten zuiden ligt de rivier de Alblas met daarachter de dorpskern van Oud Alblas. Het plangebied heeft een relatief groen en open karakter in vergelijking met omliggende bebouwde percelen. Richting het noorden is een doorzicht over het polderlandschap gelegen.



Afbeelding 10: Kenmerken lint (rood: nokrichting hoofdgebouw; geel: nokrichting bijgebouw; groen: doorzicht)

Landschappelijke inpassing
De bebouwing is gelegen en blijft tussen de Noordzijde en de rivier de Alblas, naar het karakter van het lint. De woonboerderij en de bijbehorende bijgebouwen worden gerenoveerd, maar het eigentijdse karakter blijft behouden. Middels de renovatie kan de karakteristieke woonboerderij worden behouden. De te realiseren vrijstaande woning ten oosten van de woonboerderij krijgt een ondergeschikte schuurachtige uitstraling ten opzichte van de woonboerderij. Met dit alles wordt het cultuurhistorische boerenerfensemble in ere hersteld. Voor wat betreft de regels van het onderhavige plan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’.

De ontsluiting richting het erf blijft ongewijzigd. Op het erf en in/onder de bijgebouwen is meer dan voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor manoeuvreren van auto’s. Het ensemble op de term wordt versterkt middels het toevoegen van streekeigen beplanting en middels het uitdunnen van de onder beplanting in de bocht van de Noordzijde wordt er meer doorzicht gecreëerd ten behoeve van de verkeersveiligheid. Ten westen van de woonboerderij wordt het historische wandelpad en de ‘voortuin’ hersteld. Ook wordt er extra water ingepast middels het herstel van een verkavelingssloot.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan (zie ook bijlage 1)

3. Samenvatting beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied
Het onderhavige plangebied is gelegen aan de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied en binnen het cultuurhistorisch lint. Het plangebied is daarmee een passende locatie voor kleinschalige inbreiding. Hiermee sluit het onderhavige plan aan op provinciaal beleid kleinschalige stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in aansluiting op het BSD en in bebouwingslinten. De verstedelijkingsopgave wordt hiermee opgelost binnen bestaande bebouwingscontouren.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit
Het onderhavige plan kan geschaard worden binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Middels het onderhavige plan een agrarische bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwvestiging van een (agrarisch) bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten. De woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen worden gerenoveerd. De verouderde schuren worden gesaneerd en er wordt een vrijstaande woning passen bij de woonboerderij gerealiseerd. Het plangebied wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

Stiltegebieden
Het onderhavige plangebied is gelegen nabij een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Gezien het onderhavige plan de

gebruiksfunctie wonen betreft kan worden gesproken over een gebiedseigen functie. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat een agrarisch bedrijf uit het cultuurhistorisch lint nabij het stiltegebied wordt uitgesloten en wordt gewijzigd naar wonen. Hierdoor is er zelfs sprake van een verbeterende situatie voor het stiltegebied, doordat agrarische activiteiten welke relatief veel geluid met zich mee brengen in vergelijking met een woonfunctie worden uitgesloten. Hiernaast zullen er gezien de afstand tot het stiltegebied en de kleinschaligheid van het plan geen negatieve gevolgen zijn voor het stiltegebied. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie 2030 ‘Open voor elkaar’ en de ‘Regionale woonvisie’ de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. (Agrarische) bedrijfsbestemmingen zijn in de kern en het cultuurhistorische lint niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt deze bestemming verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op de locatie uitgesloten wordt. Hiermee zal het woon- en leefklimaat ter plaatse worden verbeterd. De woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen worden gerenoveerd. De verouderde schuren worden gesaneerd en er wordt een vrijstaande woning passend bij de woonboerderij gerealiseerd. Tesamen met de splitsing van de woonboerderij wordt meer aanbod gecreëerd naar de concrete woningbehoefte. Hiermee draagt het onderhavige plan bij aan het behoud van de leefbaarheid in het dorp. Het perceel wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt. Het cultuurhistorische boerderijensemble wordt in ere hersteld.

Oud-Alblas is aangeduid als woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Voor voorzieningen zijn deze dorpen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen en steden. De dorpen hebben een hechte gemeenschap en maken gebruik van een sterk lokaal sociaal netwerk. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name lokale starters en doorstromers. In het dorp is er sprake van concrete woningbehoefte. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van twee wooneenheden binnen het bestaande bebouwde gebied. Dit wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan is een kleinschalig plan in het cultuurhistorische lint in de kern Oud-Alblas. Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels de renovatie van het perceel en een divers aanbod in de woningvoorraad middels de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee en middels het verwijderen van de agrarische bedrijfsfunctie is het plan in overeenstemming met de toekomstvisie.

In Oud-Alblas en de regio is er sprake van woningbehoefte. Voor Oud-Alblas is een woningbehoefte berekend van 130 tot 180 woningen tot 2030, waar deels in wordt voorzien. Het aantal plannen dat bekend is, is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Middels onderhavig plan wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee eenheden en wordt een vrijstaande woning gerealiseerd binnen de bebouwde ruimte en de kern van het dorp. Kwantitatief is er dan ook geen probleem met dit plan. Dit maakt het mogelijk voor mensen uit Oud-Alblas in het dorp te blijven wonen, mensen die binding hebben met het dorp. Doorstroming kan met het aanbod in het plan worden gestimuleerd. Het onderhavige plan is conform de regionale woonvisie (paragraaf 6.3.2).

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het perceel betreft de enkelbestemming ‘Agrarisch’, op deze gronden is het juridisch-planologisch niet direct toegestaan vier wooneenheden te realiseren.

3.5 Conclusie

Het onderhavige plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het verdere rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

4. Samenvatting sectorale aspecten

In dit hoofdstuk komen de sectorale aspecten aan bod. Hierin zijn per paragraaf de milieuaspecten kort verantwoord. Voor een uitgebreidere toelichting op de milieuaspecten wordt doorverwezen naar hoofdstuk 7.

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	**Nee**	**Nee**	**Nee**
4.2 Watertoets	**Nee**	**Nee**	**Nee**
4.3 Geluid	**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	**Ja**	**Nee**	**Nee**
4.9 Bodem	**Ja**	**Nee**	**Ja**
4.10 Archeologie	**Ja**	**Nee**	**Nee**
4.11 Duurzaamheid	**Nee**	**Nee**	**Nee**

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en 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 ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191113-9-21799). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen
Rondom het plangebied zijn een A-watergang (001245) en een tweetal C-watergangen (069770 & 069782) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de watergangen. Aan de C-watergang 069770 wordt een extra watergang gegraven ten

behoeve van het herstel van het voormalige verkavelingspatroon. Voor het graven van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie
Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen ten behoeve van verhard oppervlak niet noodzakelijk. In de nieuwe situatie zal de bebouwing ter plaatse afnemen (woning i.p.v. schuren). De erfverharding zal t.b.v. voldoende parkeergelegenheid toenemen, hetgeen middels half verharding word gerealiseerd om het groen te behouden. Naar verwachting blijft de verharding ter plaatse van de nieuwe woning ongeveer gelijk t.o.v. de verharding rondom de huidige schuren. Gezien de afname in verharding kan er ten behoeve van tuinverharding e.d. op het erf nog 142,5 m2 verharding worden aangelegd. Indien de verharding verder toeneemt zal het waterschap moeten kijken of gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling.

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

Primaire of regionale waterkering
Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woning dient buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de dijk te worden gerealiseerd en te voldoen aan de regels van de Keur. Tevens zijn de aanleg van tuin en het aanbrengen van beplanting op de waterkering vergunning plichtig bij het waterschap.

Wegbeheer
Het perceel Noordzijde 51 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit ten behoeve van auto's en een wandelontsluiting. De auto-ontsluiting blijft ongewijzigd. De wandelontsluiting blijft tevens ongewijzigd, maar het wandelpad op eigen terrein wordt hersteld.

Conclusie
Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhavige plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de

bouw- en sloopwerkzaamheden. Eventueel nieuw te graven watergangen en/of een nieuwe tuininrichting ter plaatse van de waterkering zijn tevens vergunning plichtig bij het waterschap.

4.3 Geluid

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een woonboerderij in twee eenheden en de realisatie van een vrijstaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar spoorweg- en/of industrielawaai is daarmee niet noodzakelijk. Ter hoogte van het plangebied zijn voornamelijk 30 km/h wegen gelegen, wel is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de Heiweg (60 km/h weg), waardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek luiden:

Voor deze woningen hoeft geen nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel plaats te vinden omdat de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh. 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.'

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

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen 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

Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van een woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van 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

Risicovolle inrichtingen
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

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

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Ten behoeve van de aansluiting op het riool zal t.z.t. overleg plaatsvinden met de rioolbeheerder.

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

4.8 Ecologie

Het onderhavige plan betreft het renoveren van een bestaande woonboerderij, de sloop van enkele schuren en de realisatie van een vrijstaande woning. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De beoogde ontwikkeling leidt, mits er enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht (bij het graven van de sloten) en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Noordzijde 51 te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

Conclusie
Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen mits de maatregelen getroffen worden.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Terra Milieu een verkennend en nader bodemonderzoek (NEN 5740, NEN 5707 en NTA5755) uitgevoerd. Het advies uit het onderzoek luidt:

'Aangezien op de locatie een tweetal ernstige bodemverontreinigingen worden aangetroffen, dient de locatie bij toekomstige ontwikkelingen gesaneerd te worden voor het beoogde gebruik. De verontreinigingen kunnen middels een BUS-melding of saneringsplan worden gesaneerd na goedkeuring van het bevoegd gezag.

Saneringswerkzaamheden dienen te worden verricht door een BRL-7000 gecertificeerd bedrijf en dienen onder verhoogde veiligheidscondities worden uitgevoerd. Voor het afvoeren van grond van de locatie moet rekening worden gehouden met extra stort- of afvoerkosten.'

Gezien de verontreiniging in de bodem is door Rhecon adviesbureau een advies opgesteld voor het vervolg:

'Een aantal waarden van het pad zijn weliswaar boven de interventiewaarde, maar de verontreinigingen verspreiden zich niet in het grondwater. Hierdoor hoeft de verontreiniging die zich onder het pad bevindt niet te worden gesaneerd, zolang het pad blijft waar het is.

Voor wat betreft de gedempte sloot zijn de verontreinigingen als immobiel te beschouwen zodat van een eventuele sanering kan worden afgezien. De zware metalen liggen vrijwel zeker chemisch gebonden vast en zijn geen gevaar voor de volksgezondheid of zelfs bij gebruik als volkstuin.'

Conclusie
Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoek is er een BUS-melding dan wel een saneringsplan nodig. Hetgeen wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.10 Archeologie

Gelet op het feit dat de woning, daarmee de bouwwerkzaamheden, wordt gerealiseerd op de locatie van de te saneren onder kelderde schuur waar de grond reeds geroerd is, wordt verwacht dat het onderhavige plan geen gevolgen heeft voor de archeologische waarde ter plaatse. Een goedgekeurde tekening en palenplan van de nieuwe woning worden als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

Indien bodemingrepen plaats vinden buiten de reeds geroerde gronden en groter dan de aangegeven grenswaarden in het archeologische rapport dient aanvullend onderzoek te worden verricht. Gezien het onderhavige plan is dit voor nu niet noodzakelijk. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zal de passende dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Middels de splitsing wordt op een duurzame manier gebruik gemaakt van de woonboerderij en wordt er een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor volgende generaties. Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’ 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, Noordzijde 51’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Dorpskernen Graafstroom’, vastgesteld op 15 september 2015. De regels van het bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin
De bestemming ‘agrarisch’ wordt voor een gedeelte gewijzigd in ‘tuin’ ten behoeve van de voor- en achtertuin.

Wonen
De bestemming ‘agrarisch’ rondom de hoofdgebouwen wordt gewijzigd naar ‘wonen’ met een bouwvlak, enkele maatvoeringen en aanduidingen.

Waarde – Archeologie – 1 & 2
De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 1’ en ‘Waarde – Archeologie – 2’ blijven behouden en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering
Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Specifieke bouwaanduiding 1; maximale inhoud woning 500 m^3;
- Maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Maximum goothoogte: 6 m;
- Bouwaanduiding: Karakteristiek;
- Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone – dijk – 1;
- Functieaanduiding: Bed & breakfast.

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofd-stukken 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 buffer-zones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheids-aspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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 in een bestemmingsplan voorziene stedelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt aangemerkt.

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

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

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

Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van de woonboerderij in twee eenheden en de realisatie van een vrijstaande woning. Per saldo worden daarmee twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

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).

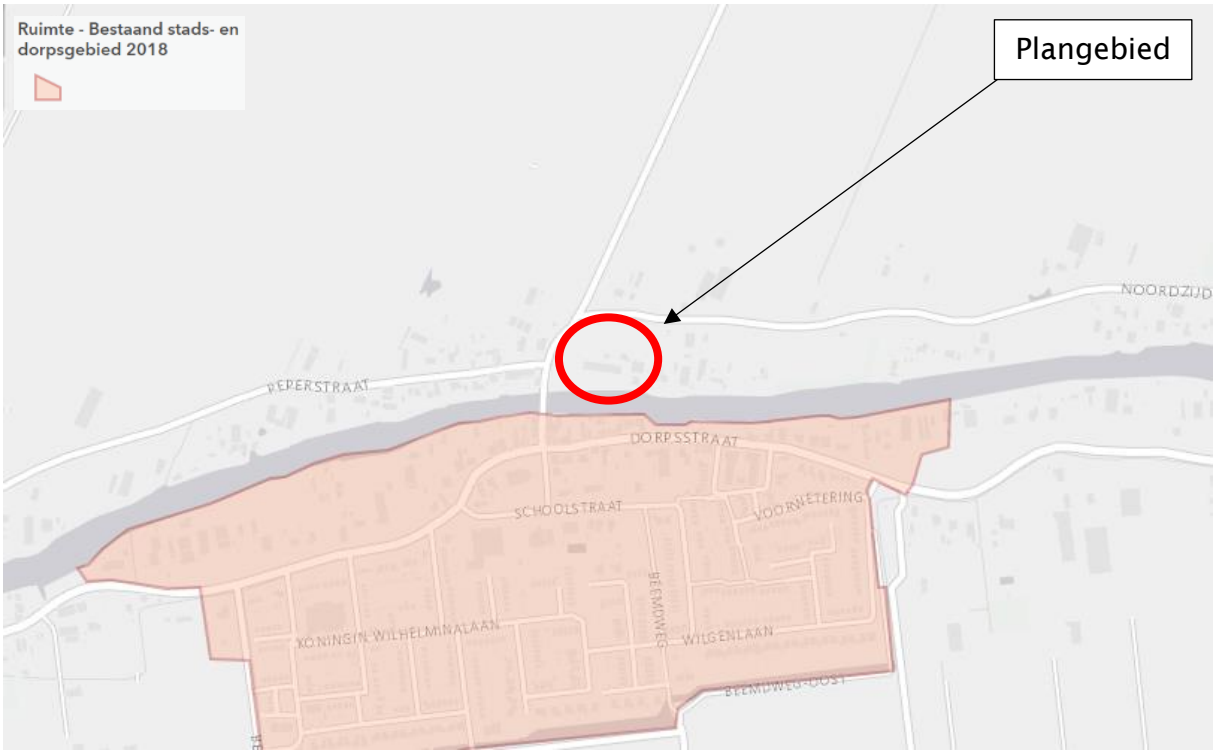
Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart ‘woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen’ (ook wel genoemd: ‘3 ha kaart’) gezet.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied en binnen het cultuurhistorisch lint. Het plangebied is daarmee een passende locatie voor kleinschalige inbreiding. Hiermee sluit het onderhavige plan

aan op provinciaal beleid kleinschalige stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in aansluiting op het BSD en in bebouwingslinten. De verstedelijkingsopgave wordt hiermee opgelost binnen bestaande bebouwingscontouren.



Afbeelding 12: Bestaand stads- en dorpsgebied

Verbetering 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.

Een verouderd en verpauperd agrarisch bedrijfsperceel is in de kern van Oud-Alblas niet wenselijk. Het plangebied staat hiernaast al geruime tijd leeg, hetgeen ook niet wenselijk is. Middels het onderhavige plan wordt het cultuurhistorisch boerderij ensemble in ere hersteld. De verouderde schuren worden gesaneerd en de karakteristieke woonboerderij wordt gerenoveerd tesamen met de bijbehorende bijgebouwen. Middels de renovatie en de sanering van verouderde schuren wordt verdere verpaupering, verrommeling, leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tevens wordt middels het onderhavige plan de agrarische bestemming ter plaatse verwijderd en hiermee nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf in de toekomst op de locatie uitgesloten. Hetgeen een welkome ontwikkeling is gezien agrarische bedrijven in het cultuurhistorische lint in

de dorpskern niet wenselijk zijn en het woon- en leefklimaat in de directe omgeving hiermee wordt verbeterd. Onderhavige plan betreft met dit alles een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Kwaliteitskaart
De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en in het 'lint'.

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

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

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. 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.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap en het lint. Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke deze richtpunten volgt (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 13: Kwaliteitskaart Zuid-Holland

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 bestemmings-plannen 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.

Het onderhavige plan kan geschaard worden binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Middels het onderhavige plan een agrarische bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwvestiging van een (agrarisch) bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten. De woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen worden gerenoveerd. De verouderde schuren worden gesaneerd en er wordt een vrijstaande woning passend bij de woonboerderij gerealiseerd. Het plangebied wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

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

a) 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.

Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van de woonboerderij in twee eenheden en de realisatie van een vrijstaande woning. Per saldo worden daarmee twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 6.1.3).

Stiltegebieden
Het onderhavige plangebied is gelegen nabij een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Gezien het onderhavige plan de gebruiksfunctie wonen betreft kan worden gesproken over een gebiedseigen functie. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat een agrarisch bedrijf uit het cultuurhistorisch lint nabij het stiltegebied wordt uitgesloten en wordt gewijzigd naar wonen. Hierdoor is er zelfs sprake van een verbeterende situatie voor het

stiltegebied, doordat agrarische activiteiten welke relatief veel geluid met zich mee brengen in vergelijking met een woonfunctie worden uitgesloten. Hiernaast zullen er gezien de afstand tot het stiltegebied en de kleinschaligheid van het plan geen negatieve gevolgen zijn voor het stiltegebied. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. (Agrarische) bedrijfsbestemmingen zijn in de kern en het cultuurhistorische lint niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt deze bestemming verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op de locatie uitgesloten wordt. Hiermee zal het woon- en leefklimaat ter plaatse worden verbeterd. De woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen worden gerenoveerd. De verouderde schuren worden gesaneerd en er wordt een vrijstaande woning passend bij de woonboerderij gerealiseerd. Tesamen met de splitsing van de woonboerderij wordt meer aanbod gecreëerd naar de concrete woningbehoefte. Hiermee draagt het onderhavige plan bij aan het behoud van de leefbaarheid in het dorp. Het perceel wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt. Het cultuurhistorische boerderijensemble wordt in ere hersteld.

6.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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 woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Voor voorzieningen zijn deze dorpen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen en steden. De dorpen hebben een hechte gemeenschap en maken gebruik van een sterk lokaal sociaal netwerk. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name lokale starters en doorstromers. In het dorp is er sprake van concrete woningbehoefte. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van twee wooneenheden binnen het bestaande bebouwde gebied. Dit wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

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 woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan is een kleinschalig plan in het cultuurhistorische lint in de kern Oud-Alblas. Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels de renovatie van het perceel en een divers aanbod in de woningvoorraad middels de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee en middels het verwijderen van de agrarische bedrijfsfunctie is het plan in overeenstemming met de toekomstvisie.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief 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.

In Oud-Alblas en de regio is er sprake van woningbehoefte. Voor Oud-Alblas is een woningbehoefte berekend van 130 tot 180 woningen tot 2030, waar deels in wordt voorzien. Het aantal plannen dat bekend is, is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Middels onderhavig plan wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee eenheden en wordt een vrijstaande woning gerealiseerd binnen de bebouwde ruimte en de kern van het dorp. Kwantitatief is er dan ook geen probleem met dit plan. Dit maakt het mogelijk voor mensen uit Oud-Alblas in het dorp te blijven wonen, mensen die binding hebben met het dorp. Doorstroming kan met het aanbod in het plan worden gestimuleerd. Het onderhavige plan is conform de regionale woonvisie (paragraaf 6.3.2).

6.4.3 Bestemmingsplan ‘Dorpskernen’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Dorpskernen’, vastgesteld op 13 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

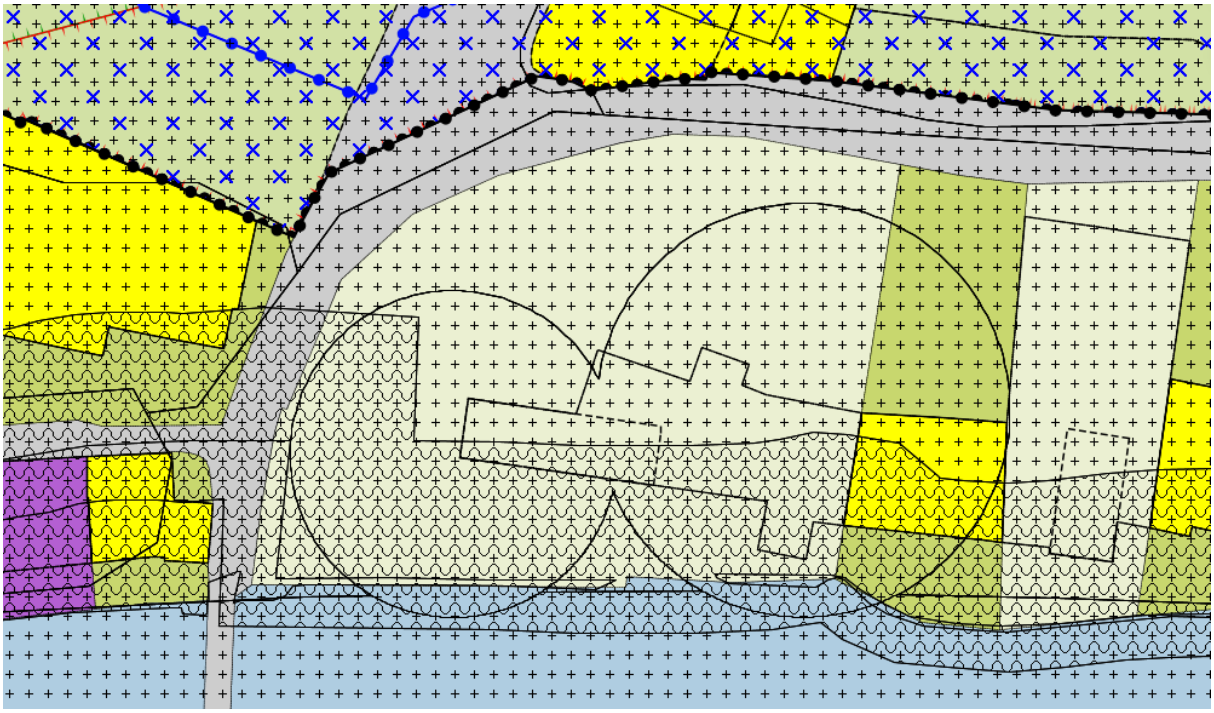
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat - Waterkering

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: karakteristiek;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m.



Afbeelding 14: Vigerende bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

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

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het perceel betreft de enkelbestemming 'Agrarisch', op deze gronden is het juridisch-planologisch niet direct toegestaan vier wooneenheden te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De extra wooneenheden worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader
In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

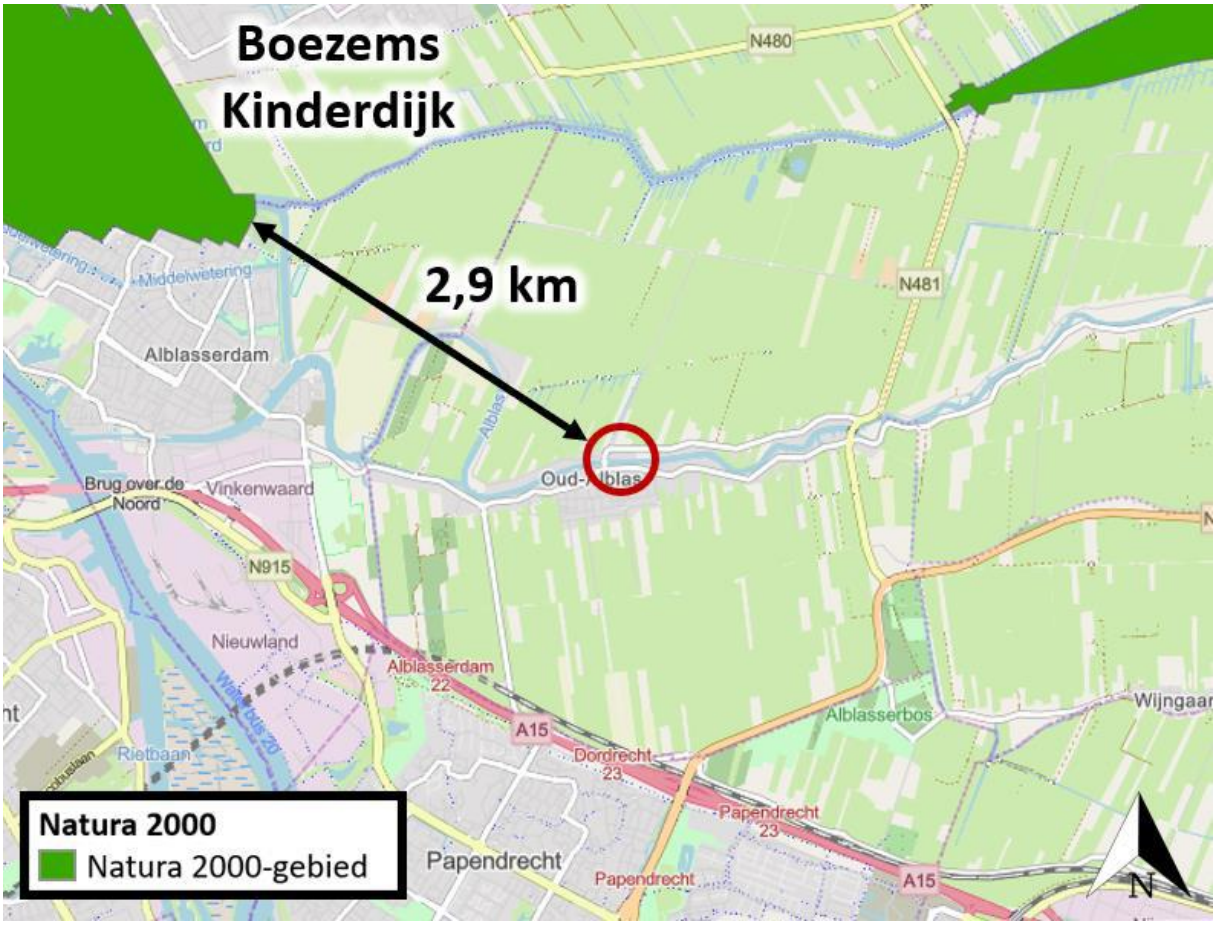
Onderzoek
Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.- beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan worden gesteld dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit m.e.r. geldt op grond van bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D 11.2). Het plan betreft het verwijderen van een agrarisch bedrijfsperceel, de splitsing en renovatie van een karakteristieke woonboerderij, de sanering van schuren en de realisatie van een vrijstaande woning. Hierdoor worden geen drempel / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage overschreden waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. 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 ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’.

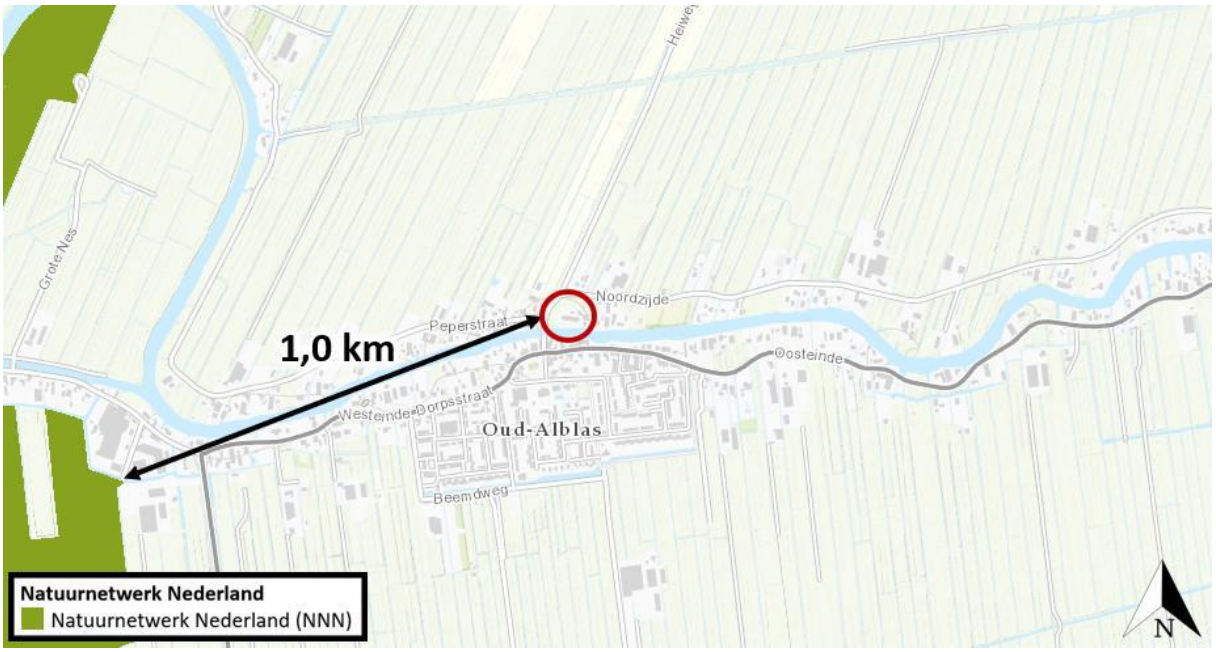
Kenmerken van het plan
Middels het onderhavige plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming verwijderd en worden de verouderde agrarische schuren gesaneerd. De karakteristieke woonboerderij wordt gesplist en gerenoveerd, ten oosten van de woonboerderij wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats en er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De

volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zullen middels het onderhavige bestemmingsplan uitgesloten worden.

Ligging van het plangebied
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk'. Op een afstand van circa 1,0 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 50 meter is er een stiltegebied gelegen, in de paragraaf 6.2.2 hiervoor is hier reeds aandacht aan besteed.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen, de bestemming wonen in plaats van een agrarisch bedrijf. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen er geen significante negatieve effecten op het milieu plaatsvinden. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende paragrafen zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen etc. kan - met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en 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 ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’.

7.2 Watertoets

Beleidskader
In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, 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.

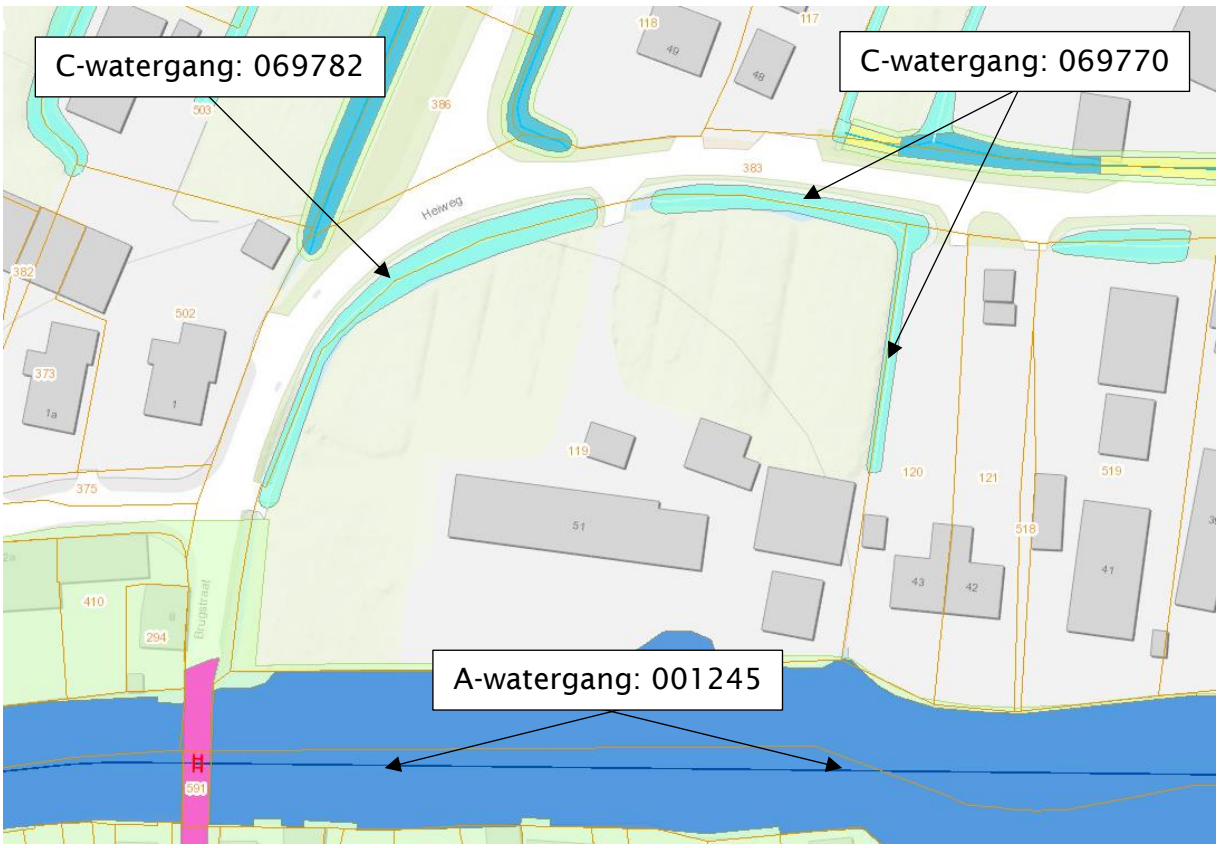
Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van 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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

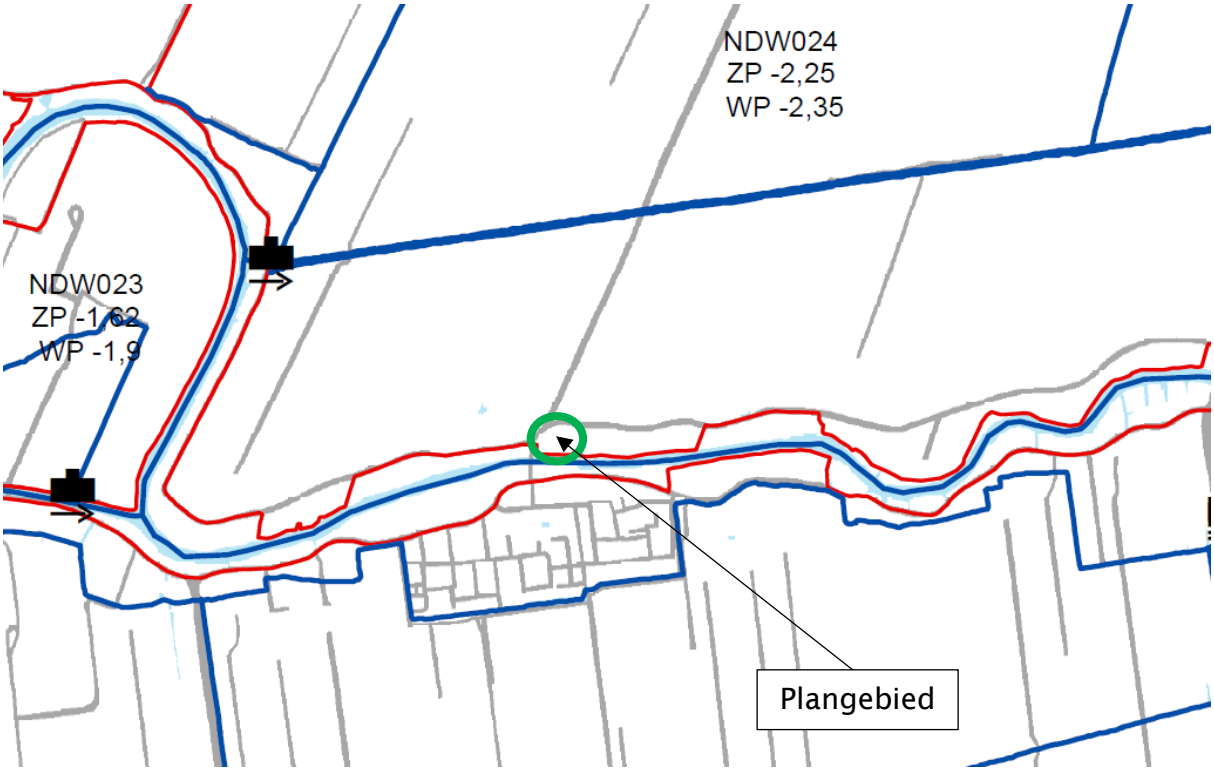
Rondom het plangebied zijn een A-watergang (001245) en een tweetal C-watergangen (069770 & 069782) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de watergangen. Aan de C-watergang 069770 wordt een extra watergang gegraven ten behoeve van het herstel van het voormalige verkavelingspatroon. Voor het graven van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 17: Legger wateren

Onderzoek
Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191113-9-21799). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW024. Het

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



Afbeelding 18: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m^2 en in het landelijk gebied geldt een vrijstelling van 1500 m^2.

Uit tabel 1 blijkt dat het plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen ten behoeve van verhard oppervlak niet noodzakelijk. In de nieuwe situatie zal de bebouwing ter plaatse afnemen (woning i.p.v. schuren). De erfverharding zal t.b.v. voldoende parkeergelegenheid toenemen, hetgeen middels half verharding word gerealiseerd om het groen te

behouden. Naar verwachting blijft de verharding ter plaatse van de nieuwe woning ongeveer gelijk t.o.v. de verharding rondom de huidige schuren. Gezien de afname in verharding kan er ten behoeve van tuinverharding e.d. op het erf nog 142,5 m² verharding worden aangelegd. Indien de verharding verder toeneemt zal het waterschap moeten kijken of gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	**Oppervlakte m²**
Woonboerderij	460
Te behouden bijgebouwen	120
Te slopen schuren	330
Overige erfverharding	1.000
Totaal bestaande situatie	**1.910 m²**
Nieuwe situatie	
Woonboerderij	460
Te behouden bijgebouwen	120
Vrijstaande woning (+ eventueel bijgebouw) (ca.)	125
Overige erfverharding	1.000
Half verharding parkeren (125 m² grasbetontegels / grind)	62,5
Totaal nieuwe situatie	**1.767,5 m²**
Verschil	**- 142,5 m²**

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 wegoppervlakken 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

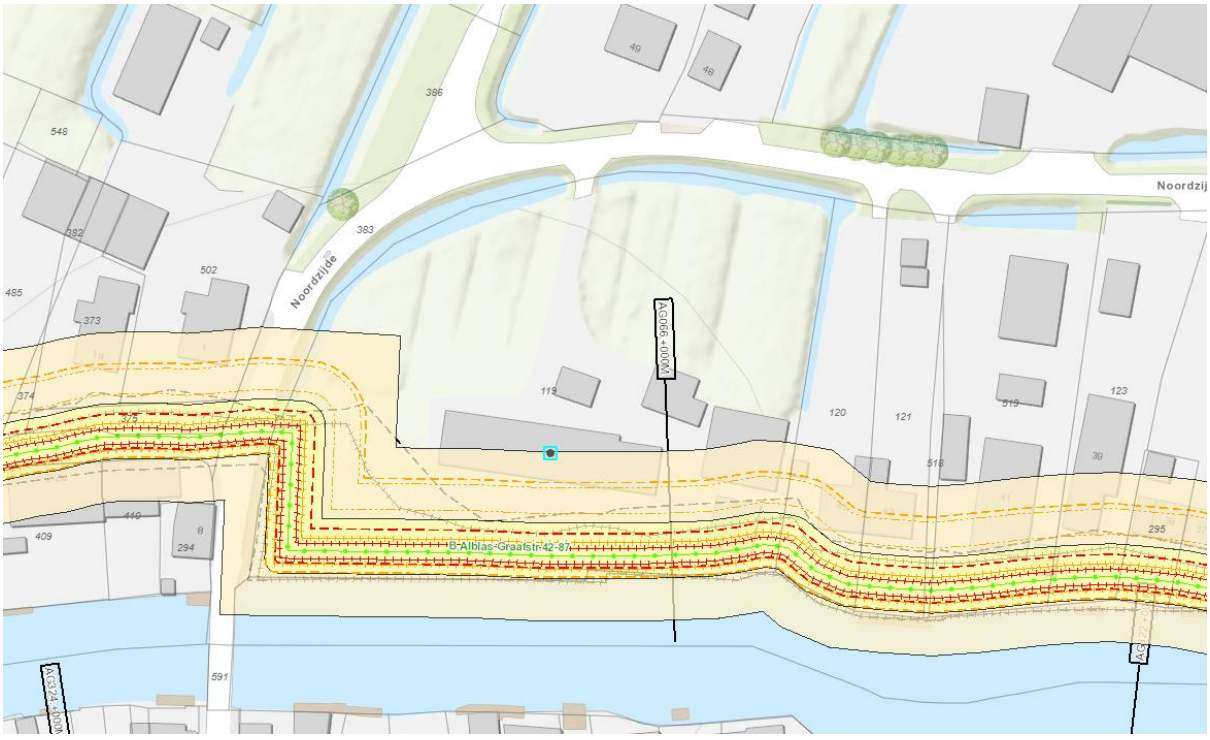
hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

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

Primaire of regionale waterkering
Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woning dient buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de dijk te worden gerealiseerd en te voldoen aan de regels van de Keur. Tevens zijn de aanleg van tuin en het aanbrengen van beplanting op de waterkering vergunning plichtig bij het waterschap.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen en overgenomen van het moederbestemmingsplan.



Afbeelding 19: Legger waterkeringen

Wegbeheer
Het perceel Noordzijde 51 te Oud-Alblas wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit ten behoeve van auto's en een wandelontsluiting. De auto-ontsluiting blijft ongewijzigd. De wandelontsluiting blijft tevens ongewijzigd, maar het wandelpad op eigen terrein wordt hersteld.

Conclusie
Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhavige plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden. Eventueel nieuw te graven watergangen en/of een nieuwe tuininrichting ter plaatse van de waterkering zijn tevens vergunning plichtig bij het waterschap.

7.3 Geluid

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

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 onderhavige plan betreft de splitsing van een woonboerderij in twee eenheden en de realisatie van een vrijstaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar spoorweg- en/of industrielawaai is daarmee niet noodzakelijk. Tevens is het plangebied gelegen nabij een stiltegebied, waar in de voorgaande hoofdstukken reeds aandacht aan is besteed.

Ter hoogte van het plangebied zijn voornamelijk 30 km/h wegen gelegen, wel is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de Heiweg (60 km/h weg), waardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Heiweg ten hoogste 31 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze*

geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- *De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen ten hoogste 43 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

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

Voor deze woningen hoeft geen nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel plaats te vinden omdat de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh. 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.'

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

7.4 Luchtkwaliteit

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

Tabel 2: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	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/m³ NO_2;
- Een fijnstofconcentratie van 18,6 µg/m³ PM10;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,4 µg/m³ PM2,5.

Voor het plangebied kan dus 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 NO_2 en PM^{10};

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

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

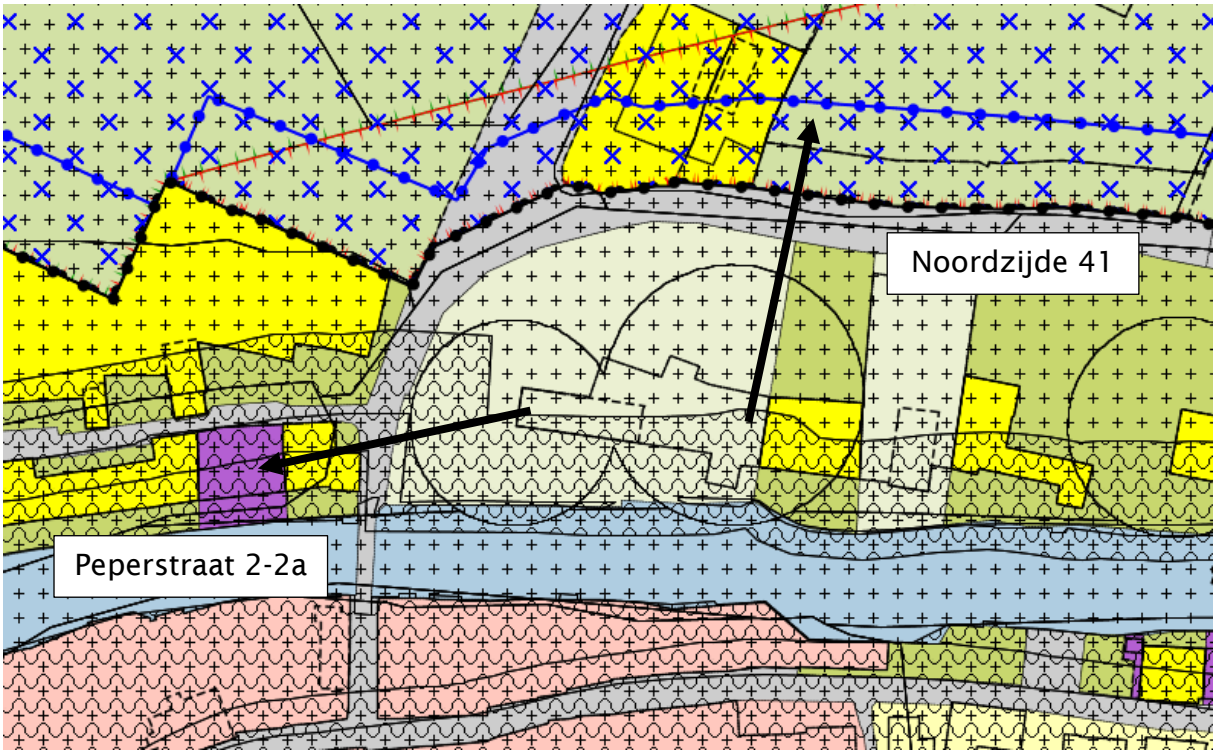
Milieucategorie	**Rustige woonwijk**	**Gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek
Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van een woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

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

Hiernaast heeft de gemeente Molenwaard op 18 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor geur voor een veehouderij tot een geurgevoelig object bijgesteld naar 25 meter.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven uiteengezet. Het bedrijfsperceel aan de Peperstraat is gelegen op een afstand van ca. 65 meter (richtafstand 10 meter). Het agrarische perceel ten noordoosten van het plangebied is gelegen op ca. 75 meter (richtafstand 25 meter). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).



Afbeelding 20: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven/functies

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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

Risicovolle inrichtingen
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen

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



Afbeelding 21: Risicokaart

Conclusie

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

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 planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Ten behoeve van de aansluiting op het riool zal t.z.t. overleg plaatsvinden met de rioolbeheerder.

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

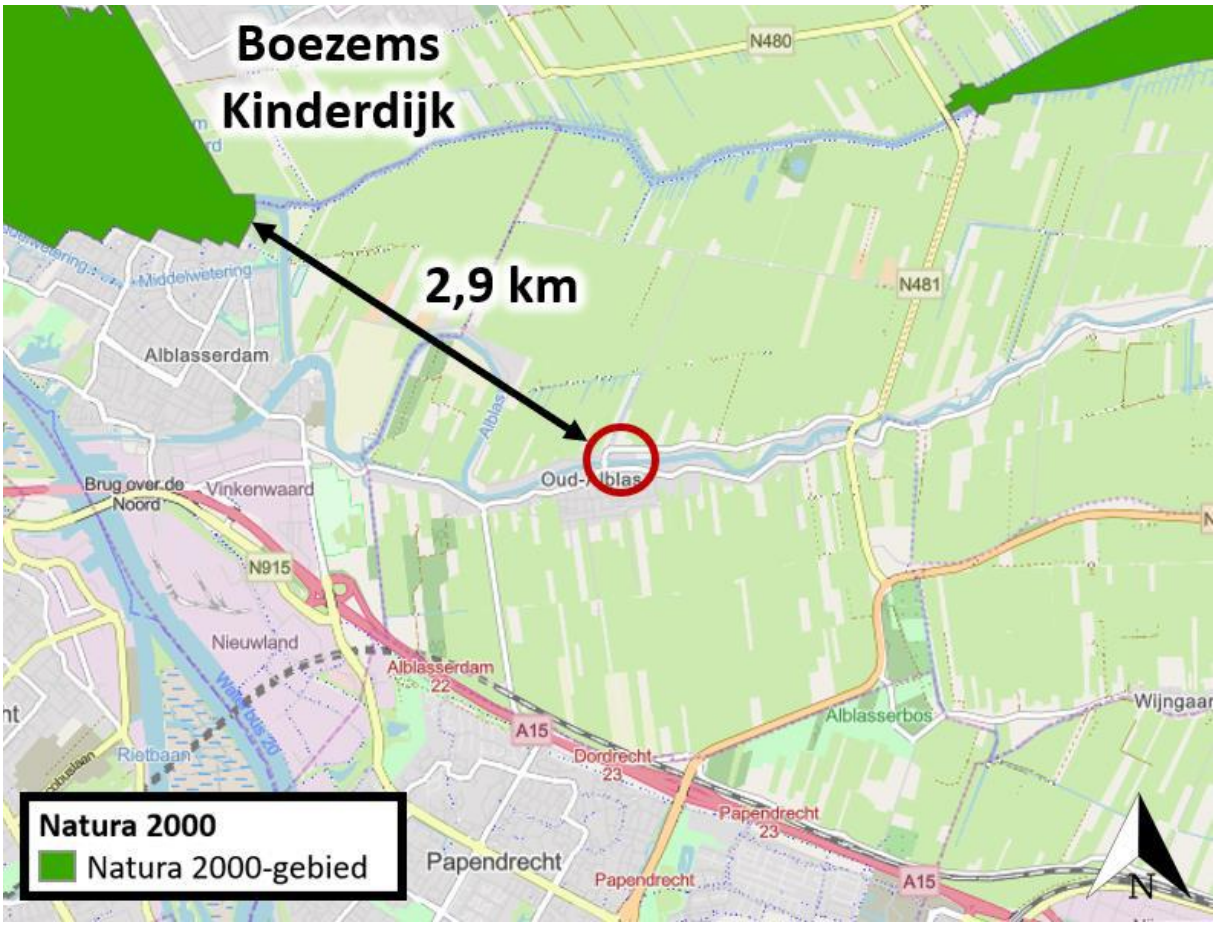
7.8 Ecologie

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 toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

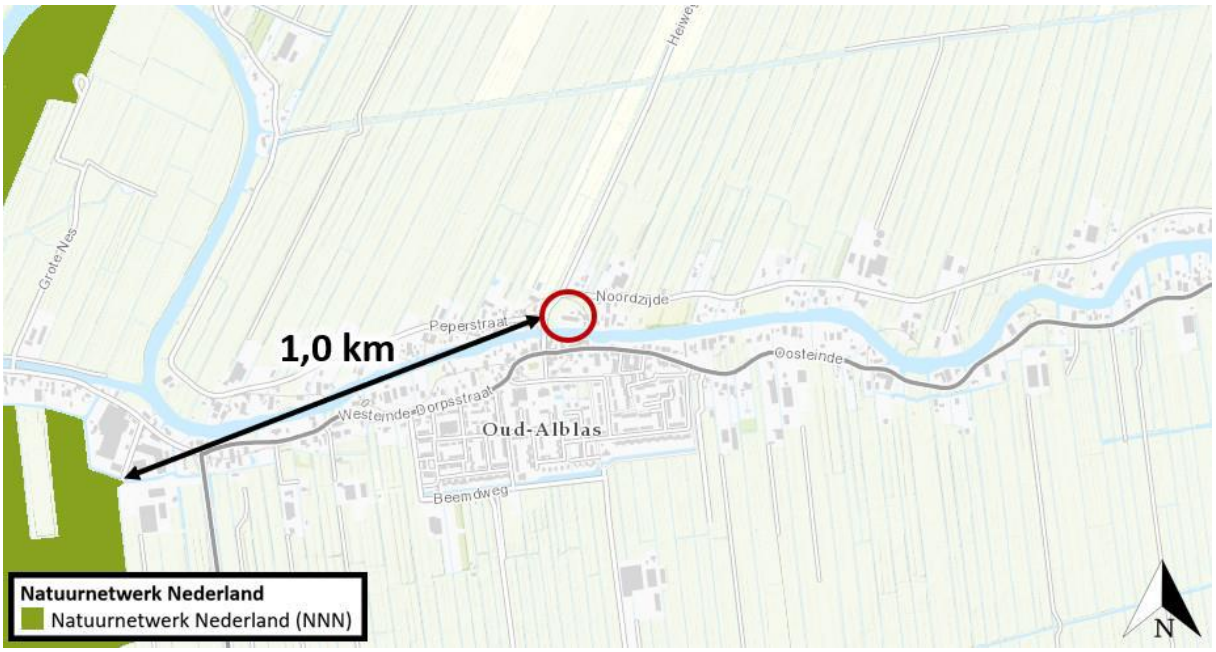
Onderzoek
Het onderhavige plan betreft het renoveren van een bestaande woonboerderij, de sloop van enkele schuren en de realisatie van een vrijstaande woning. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

*'**Soortenbescherming***
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. In het kader van de te graven sloten dient rekening gehouden te worden dat er geen negatieve effecten ontstaan ten aanzien van vissen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Er zijn karakteristieke landschapselementen (knotwilgen) aanwezig aan de kavelrand welke behouden blijven in de beoogde ontwikkelingen. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie, worden er geen externe verwacht op omliggende Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 22: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Afbeelding 23: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende

vleermuizen, vissen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt, mits er enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht (bij het graven van de sloten) en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Noordzijde 51 te Oud-Alblas uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

Conclusie
Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen mits de maatregelen getroffen worden.

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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek
Door Terra Milieu is een verkennend en nader bodemonderzoek (NEN 5740, NEN 5707 en NTA5755) uitgevoerd om de staat van de bodem van het plangebied vast te stellen. Het advies uit het onderzoek luidt:

'Aangezien op de locatie een tweetal ernstige bodemverontreinigingen worden aangetroffen, dient de locatie bij toekomstige ontwikkelingen gesaneerd te worden voor het beoogde gebruik. De verontreinigingen kunnen middels een BUS-melding of saneringsplan worden gesaneerd na goedkeuring van het bevoegd gezag.

Saneringswerkzaamheden dienen te worden verricht door een BRL-7000 gecertificeerd bedrijf en dienen onder verhoogde veiligheidscondities worden uitgevoerd. Voor het afvoeren van grond van de locatie moet rekening worden gehouden met extra stort- of afvoerkosten.'

Gezien de verontreiniging in de bodem is door Rhecon adviesbureau een advies opgesteld voor het vervolg:

'Een aantal waarden van het pad zijn weliswaar boven de interventiewaarde, maar de verontreinigingen verspreiden zich niet in het grondwater. Hierdoor hoeft de verontreiniging die zich onder het pad bevindt niet te worden gesaneerd, zolang het pad blijft waar het is.

Voor wat betreft de gedempte sloot zijn de verontreinigingen als immobiel te beschouwen zodat van een eventuele sanering kan worden afgezien. De zware metalen liggen vrijwel zeker chemisch gebonden vast en zijn geen gevaar voor de volksgezondheid of zelfs bij gebruik als volkstuin.'

Conclusie
Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoek is er een BUS-melding dan wel een saneringsplan nodig. Hetgeen wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

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.

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 24: Archeologische verwachtingskaart

De beoogde werkzaamheden voorzien in bodemingrepen, daarom is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***'Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
  De ondergrond van het noordoostelijk deel van het plangebied bestaat uit kalkloos zand, dat als rivierduinafzettingen (Laagpakket van Delwijnen, Formatie van Boxtel) wordt geïnterpreteerd. De rivierduinafzettingen worden afgedekt door een 50 cm dik zwak zandig veenpakket. Dit gaat geleidelijk naar boven toe over in matig siltige klei en vervolgens in uiterst siltige klei, respectievelijk komafzettingen en oeverafzettingen van de Alblas. In de top van de oeverafzettingen is een 30 cm dikke bouwvoor aanwezig. In het overige deel van het plangebied wordt het pakket oeverafzettingen van de Alblas afgedekt door een 70 tot 225 cm dik humeus kleipakket. Dit pakket bestaat uit ophogingslagen, die mogelijk uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd dateren en verband houden met de aanwezige huisterp.

- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
  De natuurlijke bodemopbouw is grotendeels intact gebleven. De top van de rivierduinafzettingen is bedekt met veen en daarom nog geheel intact. De top van de oeverafzettingen is gerijpt en bevat roestvlekken en wordt daarom ook als intact beschouwd. Op de locatie van de schuur in het zuidoosten van het plangebied is tijdens het verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek een 150 cm dik recent opgebracht zandpakket aangetroffen. Hier zal de oorspronkelijke bodemopbouw niet meer aanwezig zijn. De bodemgesteldheid

ter plaatse van de oostelijke stal kon tijdens het onderzoek niet vastgesteld worden.

- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
  In het noordoostelijk deel van het plangebied kunnen in de top van de rivierduinafzettingen archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum aanwezig zijn. In het zuiden en westen van het plangebied kunnen in het ophogingspakket direct onder het maaiveld archeologische waarden uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd aanwezig zijn.

- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
  De top van de rivierduinafzettingen bevindt zich op 170 cm –mv (ca. 3,04 m –NAP). Het ophogingspakket uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd bevindt zich direct onder het maaiveld, dat in het plangebied varieert van 1,1 m –NAP tot 1,73 m NAP.

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
  In het ophogingspakket in het westen en zuiden van het plangebied is een concentratie van baksteenfragmenten aanwezig. Op de locatie van boring 1 is op 70 cm –mv een fragment roodbakkend geglazuurd aardewerk gevonden. In boring 3 zijn meerdere archeologische indicatoren gevonden; een concentratie van slakken en smeedsafval in de basis van het ophogingspakket, een concentratie van bouwpuin en het fragment van een roodbakkend geglazuurde tegel in de top van het ophogingspakket.

  Zo ja:
  - ***Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?***
    Het fragment roodbakkend geglazuurd aardewerk in boring 1 is aangetroffen op 70 cm –mv (0,92 m –NAP). De concentratie met slakken en smeedsafval in boring 3 bevindt zich op 175 tot 195 cm –mv (0,02 tot 0,22 m –NAP). De concentratie met bouwpuin en het tegelfragment van roodbakkend geglazuurd aardewerk in boring 3 is aangetroffen op 60 tot 90 cm –mv (0,83 tot 1,13 m NAP).
  - ***Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?***
    De indicatoren zijn aangetroffen in het westen en zuiden van het plangebied. In het centrale deel van het plangebied is een ronde verhoging aanwezig die als huisterp geclassificeerd kan worden.
  - ***Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?***
    De indicatoren dateren uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
  De middelmatige tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd dient op basis van het onderzoek te worden gehandhaafd. Voor het noordoostelijk deel van het plangebied is

sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde voor de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum. Op de locatie van de schuur in het zuidoosten van het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
  In het noordoostelijk deel van het plangebied vinden, behalve het graven van een sloot, geen diepe bodemingrepen plaats. Als de grondroerende werkzaamheden inclusief een veiligheidsmarge van 30 cm beperkt blijven tot 140 cm –mv, zal het archeologisch niveau voor de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum, de top van de rivierduinafzettingen, niet verstoord worden (afb. 14). In het zuidoosten van het plangebied zal een vrijstaande woning gebouwd worden. In dit deel van het plangebied worden, behalve ter plaatse van de zuidoostelijke schuur, archeologische waarden uit de periode Late Middeleeuwen- Nieuwe tijd verwacht. Grondroerende werkzaamheden buiten het bouwvlak van genoemde schuur kunnen daarom leiden tot aantasting van archeologische waarden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de geplande sanering van de halfverharding die tot maximaal ca. 50 cm –mv zal reiken en voor de bouw van de vrijstaande woning.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
  Als in het noordoostelijk deel van het plangebied de bodemingrepen niet dieper reiken dan 140 cm –mv (top van de rivierduinafzettingen inclusief een veiligheidsmarge van 30 cm), zal het archeologisch niveau voor de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum, de top van de rivierduinafzettingen, niet verstoord worden (afb. 14). Indien de werkzaamheden wel dieper reiken dan 140 cm -mv, wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek.

  In het westelijk of zuidelijk deel van het plangebied kunnen door bodemingrepen, indien deze buiten het bouwvlak beide onderkelderde schuren plaatsvinden èn dieper reiken dan 30 cm –mv, archeologische waarden uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd verstoord worden. In dat geval wordt een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met een doorstart naar een opgraving geadviseerd.

Aanbeveling
ADC ArcheoProjecten adviseert om in het noordoostelijk deel van het plangebied, indien hier bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 140 cm –mv, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is het systematisch onderzoeken van het plangebied op het voorkomen van archeologische vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA).

ADC ArcheoProjecten adviseert daarnaast in het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied, uitgezonderd de locaties van de onderkelderde schuren in het

(zuid)oostelijk deel van het plangebied, bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm -mv een inventariserend veldonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Voorafgaand aan het onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, waarin een doorstartmogelijkheid is opgenomen naar een opgraving, indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat sprake is van een behoudenswaardige vindplaats die niet ingepast kan worden in de planvorming. Deze afweging zal worden genomen op basis van een veldonderzoek door een archeologisch adviseur tijdens het proefsleuvenonderzoek in combinatie met een waardering van de vindplaats.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat op basis van de definitieve plannen de woning op de locatie van de oostelijke schuur gerealiseerd wordt. De aanleg van de funderingen zal niet leiden tot verdere bodemverstoring, omdat de bodem hier bij de aanleg van de kelder al geroerd is. Daarom kan bij de uitvoering van deze plannen van archeologisch vervolgonderzoek worden afgezien.

Het is nooit volledig uit te sluiten dat tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht toevalsvondsten te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en gemeente Molenlanden (…), zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie
Gelet op het feit dat de woning, daarmee de bouwwerkzaamheden, wordt gerealiseerd op de locatie van de te saneren onder kelderde schuur waar de grond reeds geroerd is, wordt verwacht dat het onderhavige plan geen gevolgen heeft voor de archeologische waarde ter plaatse. Een goedgekeurde tekening en palenplan van de nieuwe woning worden als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

Indien bodemingrepen plaats vinden buiten de reeds geroerde gronden en groter dan de aangegeven grenswaarden in het archeologische rapport dient aanvullend onderzoek te worden verricht. Gezien het onderhavige plan is dit voor nu niet noodzakelijk. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zal de passende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van een vrijstaande woning. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Middels de splitsing wordt op een duurzame manier gebruik gemaakt van de woonboerderij en wordt er een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor volgende generaties. Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.