



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Oosteinde 55a Oud-Alblas’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Oosteinde 55a Oud-Alblas’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Datum:

20-05-2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1 Bestaande situatie.....	8
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Beleidskader.....	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie.....	26
4. Milieuaspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	27
4.2 Watertoets	28
4.3 Geluid.....	31
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Bedrijven- en milieuzonering	33
4.6 Externe veiligheid	34
4.7 Kabels en leidingen	36
4.8 Ecologie.....	37
4.9 Stikstofdepositie.....	39
4.10 Bodem.....	40
4.11 Archeologie.....	41
5. Economische uitvoerbaarheid	43
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1 Participatie	43
6.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1	43
6.3 Zienswijzen	43

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Tekeningen	Bongers Architecten	-	20-05-2025
2	Ecologische quickscan	Ecofect	QS50630	31-03-2023
3	Stikstofdepositie onderzoek	De Roever B.V.	20230615.V01	13-04-2023
4	Verkennd bodemonderzoek	Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.	22MP0234-adv-01	09-11-2022
5	Archeologisch bureau onderzoek	ADC ArcheoProjecten	6387	31-07-2024

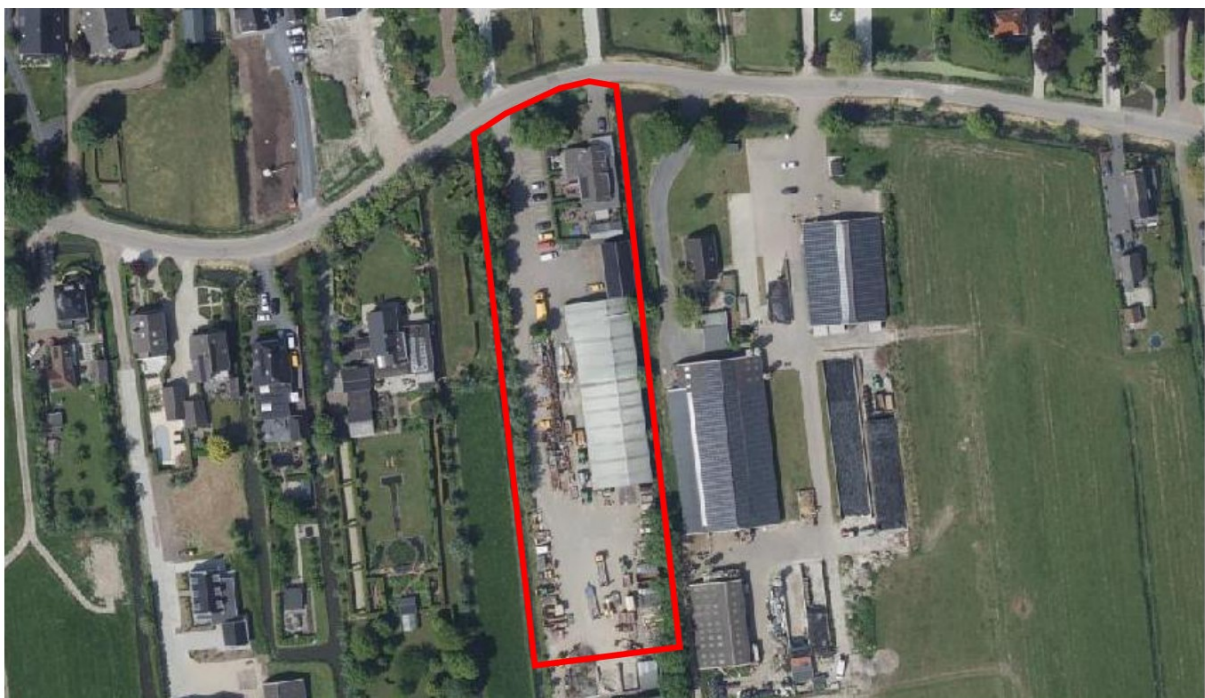
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosteinde 55a te Oud-Alblas (zie afbeelding 1) is een lokaalgebonden agrarisch hulp- en nevenbedrijf gelegen. Het is een familiebedrijf welke werkzaam is in de Alblasserwaard en de regio. De bedrijfsvoering is al vele jaren stabiel en men wil daarom graag een toekomstbestendige en milieutechnisch betere situatie creëren voor het bedrijf, middels het herbouwen en verduurzamen van de huidige bedrijfsloods. Met het plan kan het perceel, de bebouwing en daarmee de bedrijfsvoering weer jaren mee. Bijkomend voordeel is dat de machines meer inpandig kunnen worden gestald en dat de huidige uitpandige machinewasplaats inpandig kan worden gerealiseerd.

Het plan betreft de herbouw van de bedrijfsloods (923 m²). De nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 1.610 m². De totale oppervlakte aan bebouwing in de bestaande situatie betreft 1.414,17 m² en de totale oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie betreft 1.981,46 m². Het plan is hiermee strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). Ter plaatse is een maximaal bebouwd oppervlakte toegestaan van 1.500 m². Voor uitgebreidere planbeschrijving zie paragraaf 2.1-2.2. De omgevingsvergunning is aangevraagd op 25 mei 2023.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de kern van Oud-Alblas. Het bedrijf is gesitueerd in het lint aan het Oosteinde welke aan de noordzijde van het plangebied is gelegen. De oostzijde wordt begrensd door een agrarisch bedrijf. De zuid- en westzijde grenzen aan agrarisch grasland. Het plangebied is kadastraal bekend als Oud-Alblas, sectie E, nummers: 534, 816, 817, 818 en 819.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). Het plangebied heeft de enkelbestemming (zie afbeelding 2):

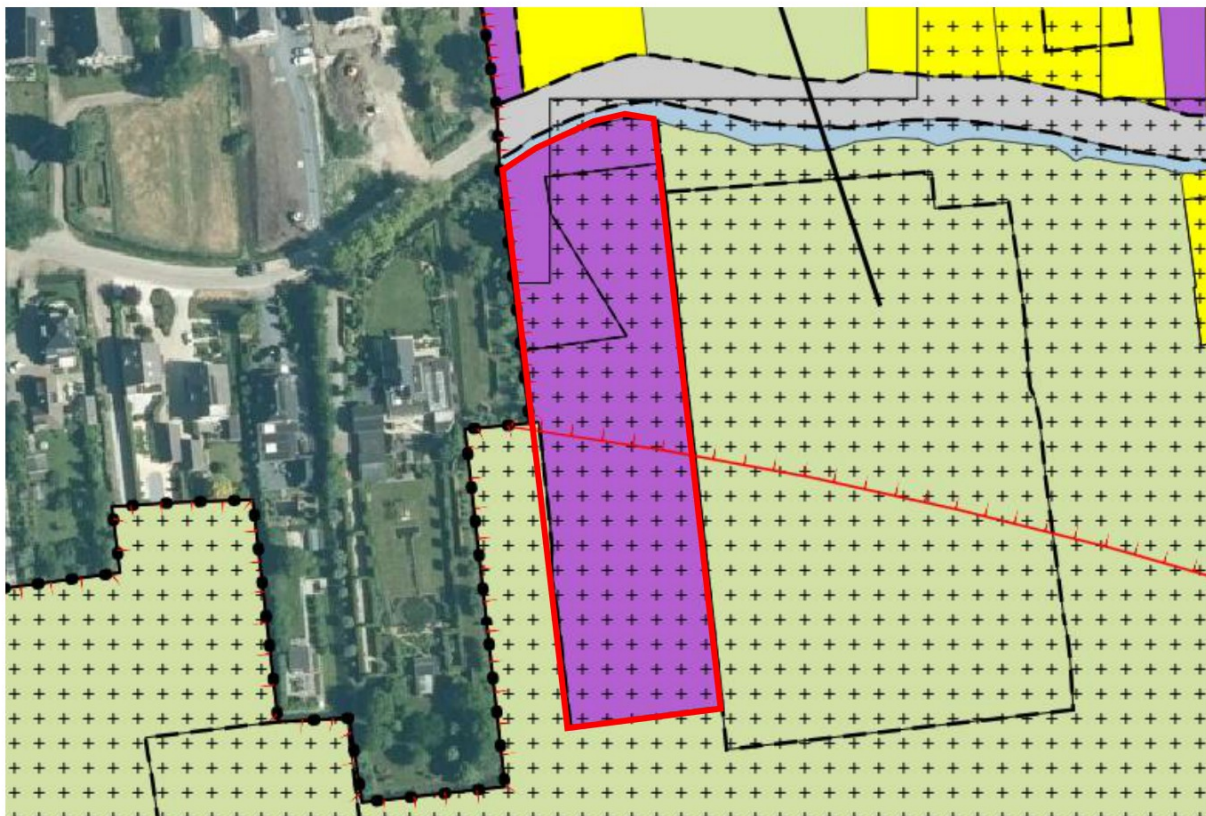
- Bedrijf;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- of nevenbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. In paragraaf 2.2.2 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op het plangebied.

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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. 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 stoomvaart. De bewoners van de dorpen stapten over op veeteelt en hooibouw. De dorpen hebben vandaag de dag nog een agrarisch en landelijk karakter. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke woonboerderijen en later gebouwde vrijstaande (arbeiders)woningen. Het plangebied bevindt zich in het dorpslint aan het Oosteinde ten oosten van de kern van Oud-Alblas.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een bestaand bedrijfsperceel waar [REDACTED] is gevestigd. Het bedrijf is een sterk lokaalgebonden agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het familiebedrijf is werkzaam binnen de Alblasserwaard en de regio. Op het perceel is een bedrijfswoning (incl. bijbehorende bouwwerken), een kantoor, een bedrijfsloods (923 m²) en volledig verhard terrein aanwezig (zie afbeelding 3 t/m 6). Direct ten westen van de loods is een machinewasplaats voor de machines van het bedrijf gelegen, verder vindt er op het bedrijfsperceel stalling/opslag plaats van het bedrijf.

Door de geringe grootte van de loods is het bedrijf momenteel genoodzaakt een deel van de machines en materialen buiten te stallen, maar ook de machines buiten te wassen. Hierdoor oogt het perceel verrommeld. Dit gaat ten koste van de

ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bedrijfstechnisch gezien beperkt het buiten stallen van de machines en materialen de levensduur ervan ook, hetgeen financieel niet gewenst is. De verrommeling en buitenwasplaats is niet ideaal voor de directe omgeving (eventueel overlast) en voor het milieu (vrijkomende milieubelastende stoffen) ook niet de meest wenselijke situatie. Hiernaast is de verouderde bedrijfsloods in slechte bouwkundige staat.



Arbeiding 3: Bestaande situatie



Afbeelding 4: Aanzicht kantoor (links), bedrijfsloods (midden), machinewasplaats (rechts)



Afbeelding 5: Buitenstalling/-opslag is helaas noodzakelijk in de huidige situatie



Afbeelding 6: Aanzicht verouderde loods



Afbeelding 7: inpandige situatie bedrijfsloods

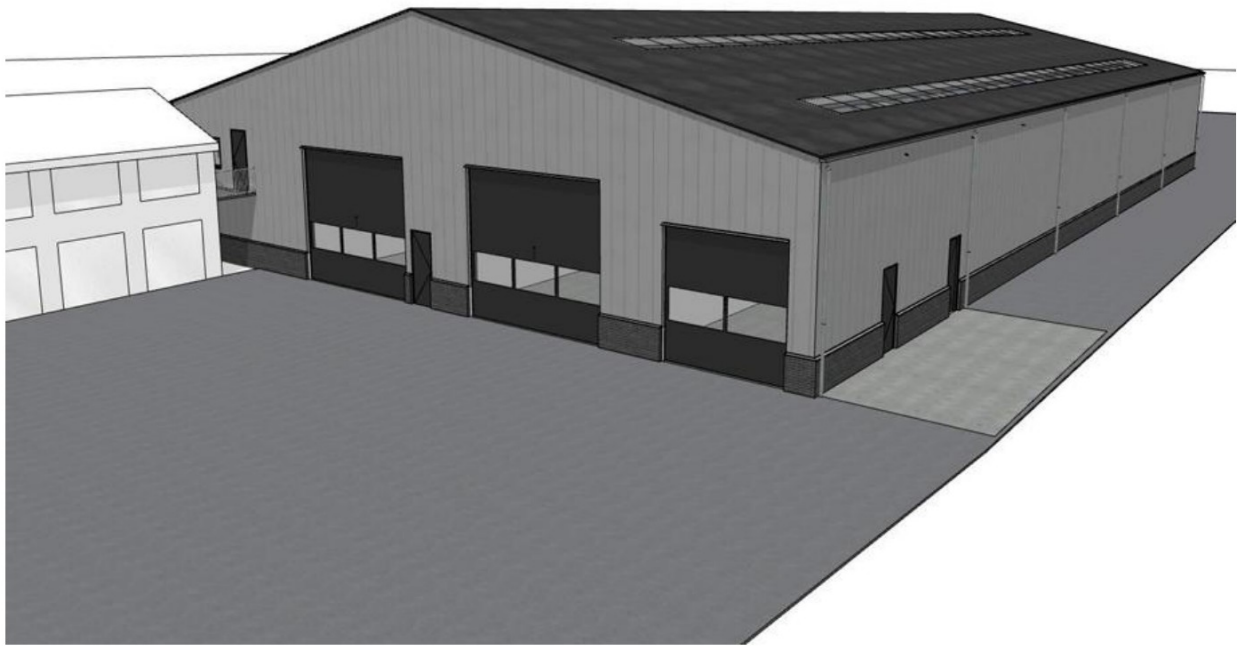
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het plan is om aan de Oosteinde 55a te Oud-Alblas een toekomstbestendige en milieutechnische betere situatie te creëren ten behoeve van het bedrijf middels het herbouwen en verduurzamen van de huidige bedrijfsloods. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 1.610 m². Middels onderhavig plan kan het perceel en de bebouwing weer jaren mee, kunnen de machines en materialen inpandig worden gestald, kan de machinewasplaats inpandig worden gerealiseerd en is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het milieu en de directe omgeving.



Afbeelding 8: Nieuwe situatie



Afbeelding 9: Impressie nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het bedrijf wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in-/uitrit op het Oosteinde. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Daarnaast heeft de bedrijfswoning een aparte oprit met voldoende parkeergelegenheid voor de bedrijfswoning.

Verkeer

Met het plan wordt de in pandige opslagcapaciteit van het bedrijf vergroot (de opslag vindt nu noodgedwongen deels buiten plaats). Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ontstaat een efficiëntere opslag en indeling van het bedrijf. De uitbreiding van de in pandige opslag zal niet resulteren in een toename van de verkeersbewegingen (door personeel, bezoekers en/of leveranciers). Het plan resulteert niet in een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde.

Stedelijkheidsgraad

De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'.

Gebiedstype

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'.

Parkeerbehoefte

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van het plan uiteengezet. Het plan resulteert in een totale parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen.

Tabel 1: Parkeerberekening			
	Eenheden / BVO (m²)	Parkeernorm (per eenheid / 100 m² BVO)	Parkeerbehoefte
Huidige situatie			
Bedrijfswoning	1	2,4	2,4
Kantoor (zonder baliefunctie)	125 m ²	2,6	3,3
Bedrijfsloods (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	923 m ²	1,1	10,2
Totaal			16 parkeerplaatsen
Nieuwe situatie			
Bedrijfswoning	1	2,4	2,4
Kantoor (zonder baliefunctie)	125 m ²	2,6	3,3
Bedrijfsloods (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	1.610 m ²	1,1	17,7
Totaal			24 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Het plan resulteert in een totale parkeerbehoefte van afgerond 24 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid om aan deze behoefte te voldoen, zie situatietekening met parkeren. Het plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan is daarmee kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan is daarmee kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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'*.

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan betreft daarmee geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

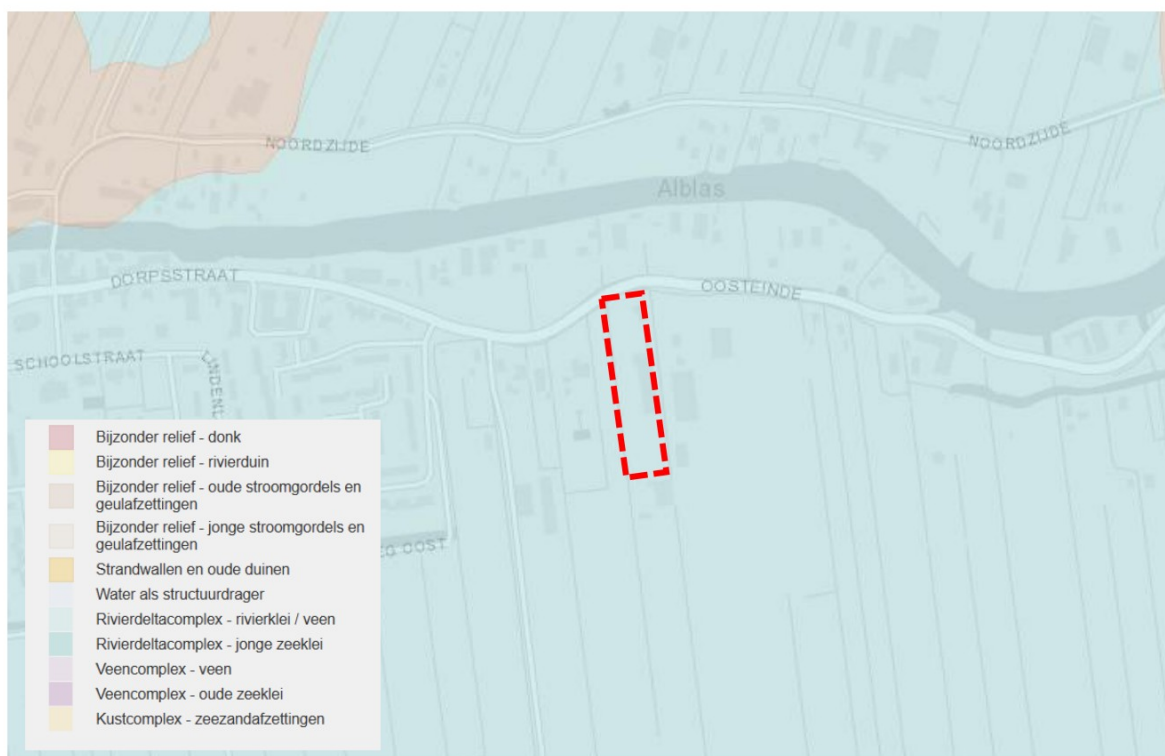
Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsgronden. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is (zie paragraaf 3.1.3).

Kwaliteitskaart

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



Afbeelding 10: Uitsnede Kwaliteitskaart – Laag van de ondergrond

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'rivierdeltacomplex - rivierklei en veen' (zie afbeelding 10). Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Het richtpunt van dit gebied, betreft:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Gezien er sprake is van herbouw op een bestaand bebouwd perceel, zijn de wijzigingen ter plaatse minimaal en blijven de komgronden en oeverwallen herkenbaar en ongewijzigd. De genoemde richtpunten komen niet in gevaar.

Laag van de natuur- en cultuurlandschappen

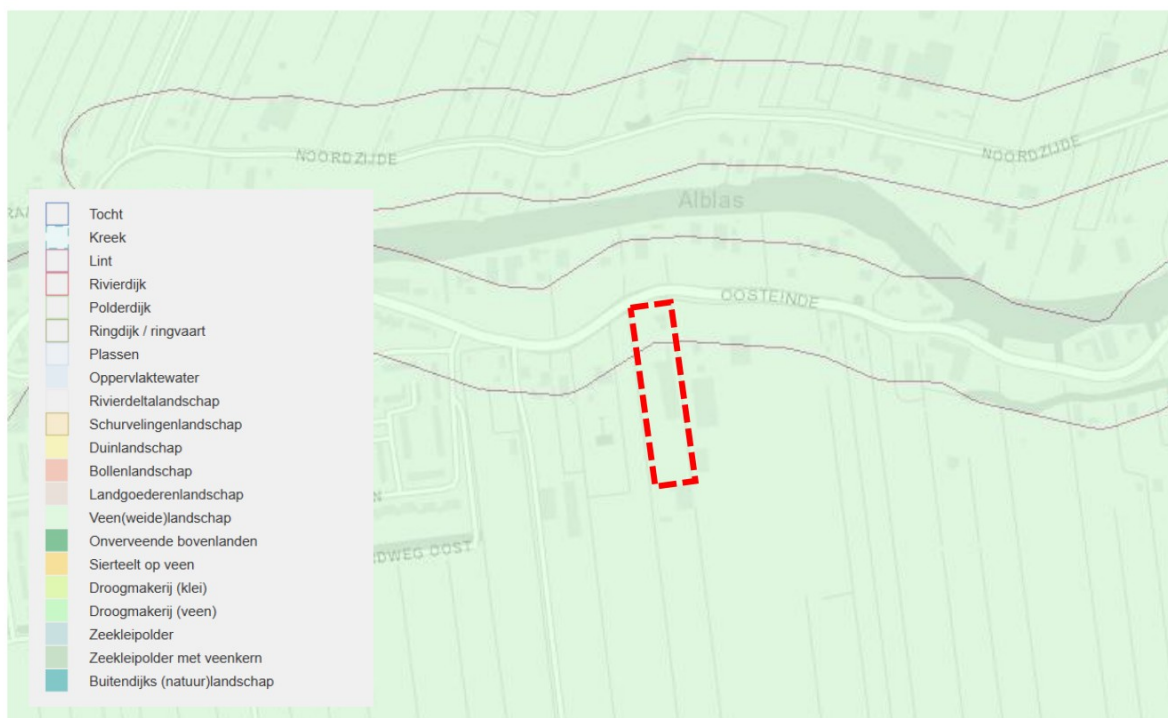
Het plangebied is gelegen in de 'veen(weide)landschap' en 'linten'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap 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). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Richtpunten:

- 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. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.



Afbeelding 11: Uitsnede Kwaliteitskaart – Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Richtpunten:

- 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 plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsgronden. Zowel het veenweidelandschap en het lint blijft ongewijzigd. De genoemde richtpunten komen niet in gevaar.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

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

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

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

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassing'. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bedrijfsperceel. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de beleidskeuze landschap.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- a) 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 plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan betreft daarmee geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooien. Het plan voorziet in een gewenste en noodzakelijke optimalisatie van een lokaal gebonden bedrijf. Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

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

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

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Molenlanden. De toekomstvisie geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die in de gemeente wonen en werken, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente Molenlanden. Daarnaast is er voldoende bedrijvigheid nodig. Gemeente Molenlanden wil inspelen op economische ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijvigheid behouden. Hierbij worden bedrijven actief ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling.

Met dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een lokaal gebonden bedrijf. Het bedrijf [REDACTED] heeft een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid en het aanbieden van stageplaatsen. Middels dit plan kan het bedrijf op deze locatie worden voortgezet en is de lokale werkgelegenheid van het bedrijf gewaarborgd. Het plan volgt het beeld omtrent economie.

3.4.2 Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden werkt aan de 'Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden'. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente Molenlanden de kwaliteit van de bedrijventerreinen wil verbeteren, hoe de bedrijventerreinen zo goed mogelijk kunnen worden benut en hoe wordt omgegaan met het tekort aan ruimte voor bedrijven. De visie op de toekomst van onze bedrijventerreinen bestaat uit zes kernpunten:

1. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid;
2. Ruimte voor bedrijvigheid goed benutten;
3. Sturen op de juiste bedrijven op de juiste plek;
4. Heldere communicatie en verwachtingen;

5. Toekomstbestendige bedrijventerreinen;
6. Molenlanden in de regio.

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Dit plan speelt in op de concrete behoefte van een bestaand bedrijf en volgt de genoemde kernpunten in de visie. Er wordt voldoende ruimte gecreëerd en goed benut door en voor het bedrijf op de juiste plek.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;

4. Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsgronden. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of – besluit nodig.

Conclusie

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

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

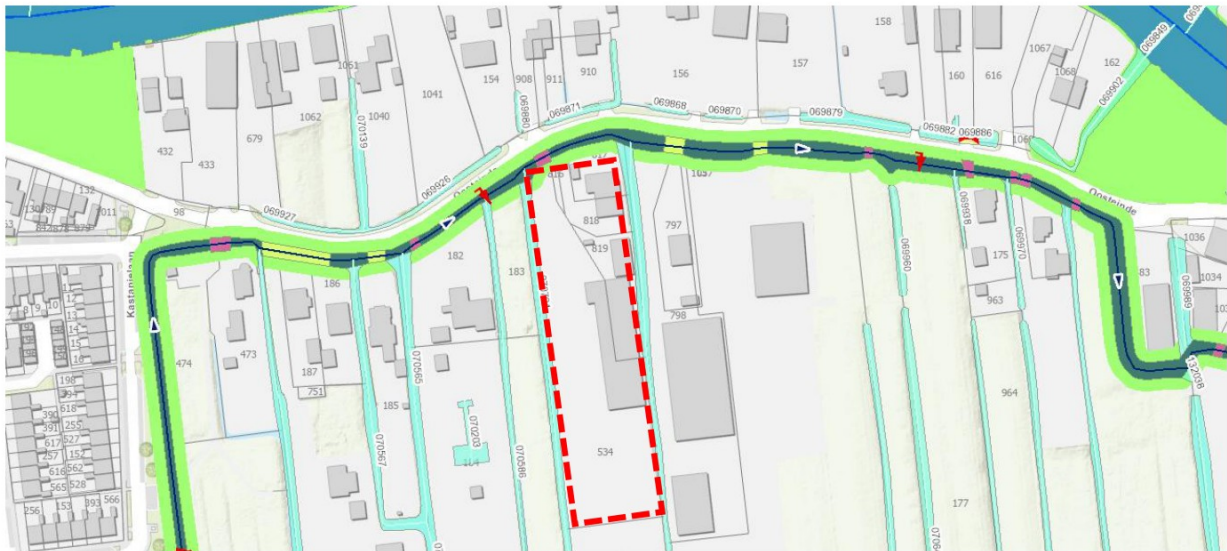
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

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

Watergangen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een A-watergang. De bouw van de bedrijfsloods vindt plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang. Daarnaast grenzen er twee C-watergangen (070704/070885) aan het perceel. Het plan voorziet niet in ingrepen aan de watergangen. Voor dit plan is het aanvragen van een watervergunning bij het waterschap Rivierenland niet noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW031. Het gebied heeft een zomerpeil van -2,17 m NAP en een winterpeil van -2,22 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het bedrijfsperceel is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Er is daarmee geen sprake van een verhardingstoename in de nieuwe situatie, waardoor het realiseren van watercompensatie niet noodzakelijk is.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. De bedrijfsloods wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 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 plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. In het kader van de Wet geluidhinder is er daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie en zijn er geen onevenredige gevolgen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.4 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 luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2.5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

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

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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan 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 milieuzonering

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 erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 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 plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. De herbouw vindt volledig plaats binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. In het kader van bedrijven- en milieuzonering is daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie. Gesteld kan worden dat de uitstraling van het bedrijf wordt verbeterd gezien de bestaande buitenopslag en machinewasplaats voor een groot deel in pandig worden gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omgeving en dat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

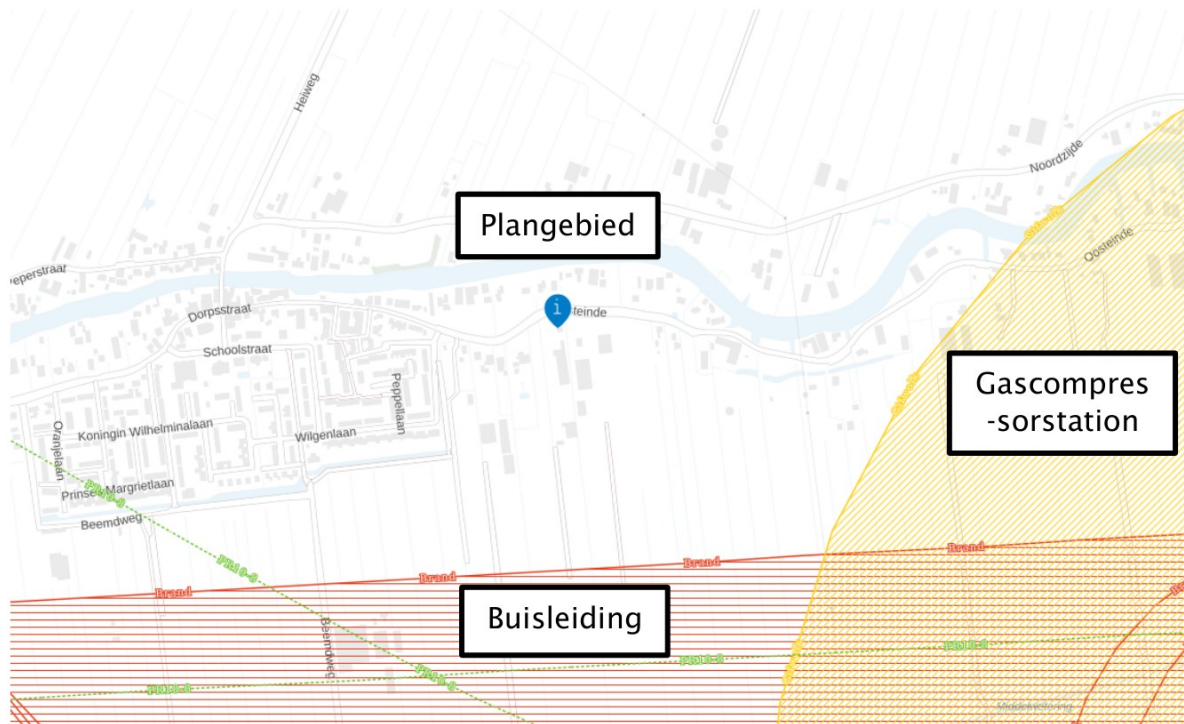
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende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

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

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. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Voor het inventariseren van externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied is de Atlas voor de Leegomgeving geraadpleegd. Op de risicokaart externe veiligheid is te zien dat er een buisleiding (720 m afstand) en gascompressorstation (1,75 km afstand) zijn gelegen in de omgeving van het plangebied. Vanwege de grote afstand tot het plangebied en het karakter van het plan zijn geen berekeningen, maatregelen dan wel een verantwoording noodzakelijk.



Afbeelding 13: Risicokaart externe veiligheid

Conclusie

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

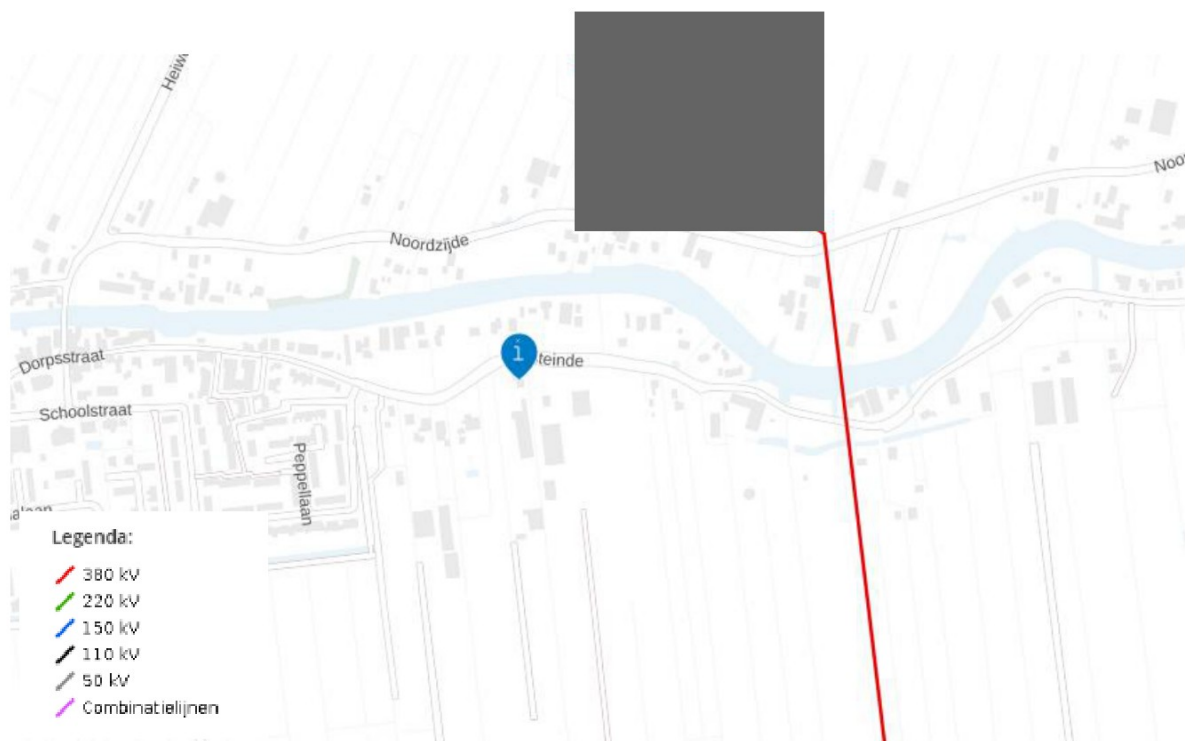
4.7 Kabels en leidingen

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

Ten oosten van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) gelegen. De hoogspanningsverbinding Crayestein – Krimpen. De nieuwe bedrijfsloods wordt gerealiseerd op een afstand van circa 370 meter. Hiermee valt dit buiten de indicatieve zone van de hoogspanningslijn. In het plangebied of de directe omgeving zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart bovengrondse hoogspanningsleidingen

Conclusie

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

4.8 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 plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan voorziet daarmee in werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Om de gevolgen van het plan in kaart te brengen is door Ecofect een Quicksan wet Natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport hiervan is toegevoegd in de bijlage van deze onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000 gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van stikstof wordt er in de aanlegfase mogelijk een hogere depositie verwacht. Een Aerius (stikstof) berekening wordt geadviseerd. Deze is uitgevoerd en uiteengezet in de volgende paragraaf van deze onderbouwing.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland of de groene ontwikkelingszone hiervan. Aangezien het Natuur Netwerk in Zuid-Holland geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

Soortbescherming

Flora

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Zoogdieren

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Vogels

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Overige soorten

Geen overtreding wet natuurbescherming. Ten aanzien van de sloop-/bouwphase wordt geadviseerd het plangebied toegankelijk te maken voor amfibieën door middel van een amfibieënscherm.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de wet Natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en n.a.v. de ecologische quickscan (vorige paragraaf) is door De Roever Omgevingsadvies middels de AERIUS Calculator een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het stikstofdepositie onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Uit de gecombineerde berekening van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 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

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese 'verdacht' voor de vaste bodem te verwerpen en voor het grondwater te handhaven. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een bedrijfshal.

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.11 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.

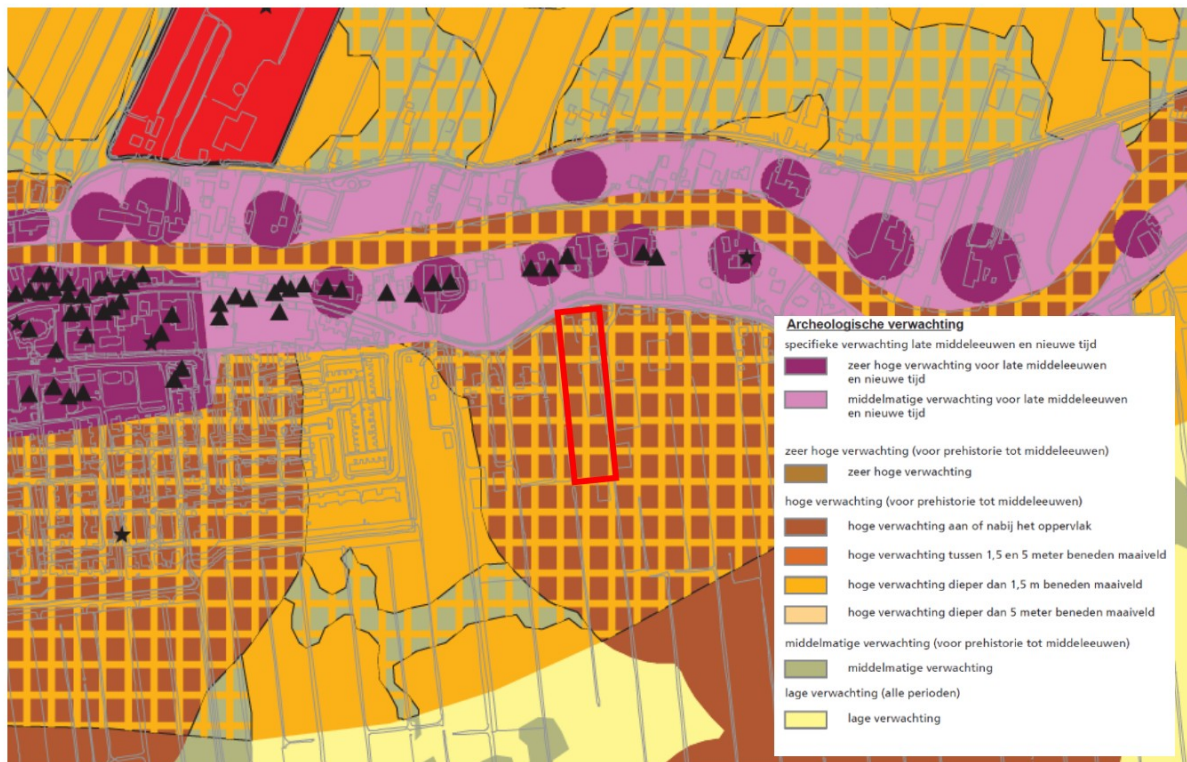
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Het plan betreft de herbouw van een bedrijfsloods op een bestaand bedrijfsperceel. Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat de gronden waar de bedrijfsloods is beoogd een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor de prehistorie tot de middeleeuwen heeft. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Deze grenswaarden worden overschreden, daarom is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied op basis van de huidige bouwplannen vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit is ingegeven door reeds bekende verstoringen door de bestaande bebouwing en de beperkte omvang en diepte van de verstoringen door de sloop en nieuwbouw. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevallsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

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

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ruimtelijke ontwikkeling te informeren. De initiatiefnemer heeft de naaste burens op de hoogte gebracht van het plan.

6.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1

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

6.3 Zienswijzen

De ontwerpbeschikking 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.