

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 24'**



NL.IMRO.1927.BPgraafdijskw24MLN-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 20-09-2016

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	5
2.2.2 Huidig gebruik	5
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	5
2.2.4 Waterstructuur	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	8
3.3 Regionaal Beleid	9
3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom	9
3.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’	10
3.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ 3 ^{de} herziening	11
3.5 Conclusie	11
4 PLANBESCHRIJVING	12
4.1 Plan	12
4.2 Ontsluiting en Parkeren	14
4.3 Waterhuishouding	14
4.4 Motivering medewerking	14
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	15
5.1 Geluidhinder	15
5.2 Bedrijven en milieuzonering	16
5.3 Bodem	18
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	19
5.5 Watertoets	22
5.6 Flora en fauna	26
5.7 Luchtkwaliteit	28
5.8 Externe veiligheid	29

6 JURIDISCHE PLANOPZET	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Systematiek van de regels	31
6.3 Bestemmingen	31
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
7.1 Exploitatie	32
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	32
8.1 Vooroverleg	32
8.2 Zienswijzen	32

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkenkend bodemonderzoek	Adico Milieutechniek	11.0067.VO	07-03-2011
2	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 3893	19-02-2016
3	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20150504-9-10885	04-05-2015
4	Ecologische Quicksan Flora en Fauna	Bureau Waardenburg	15-393/ 15.02853/IngHR	12-05-2015
5	Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	201514711/332797	24-09-2015
6	Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	H.L. de Lange	05-10-2015
7	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard	v.1.3	31-05-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Graafdijk-west 24, A. Koorevaar Loon- en Verhuurbedrijf B.V., te Molenaarsgraaf is voornemens het naastgelegen perceel Graafdijk-west 23 te kopen. Het perceel Graafdijk-west 23 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grafisch bedrijf'. Men is voornemens de bedrijfsbebouwing en het bouwvlak, en daarmee de bouwmogelijkheden, op het perceel Graafdijk-west 23 te verwijderen en in ruil daarvoor de bestaande bergingsloods op het perceel Graafdijk-west 24 uit te breiden.

Het voorgenomen plan voldoet echter niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. De beoogde uitbreiding van de bergingsloods is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat het bouwvlak wordt overschreden. Om de uitbreiding van de bergingsloods mogelijk te maken dient het bouwvlak op het perceel Graafdijk-west 24 te worden vergroot.

Op 13 februari 2015 heeft, in opdracht van Koorevaar Loon- en Verhuurbedrijf B.V., Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard om medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan. In de schriftelijke beantwoording (d.d. 29 april 2015, zaaknummer 246533) geeft de gemeente Molenwaard aan medewerking te willen verlenen aan het plan door middel van bestemmingsplanprocedure. Om deze procedure te kunnen doorlopen is Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. benaderd het bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de dorpskern Bleskensgraaf en ten westen van de dorpskern Molenaarsgraaf. Beide percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Molenaarsgraaf, Sectie D, nummer 467 en 509. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg Graafdijk-west met aan de overzijde de Graafstroom. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een erfafscheiding met de naastgelegen percelen Graafdijk-west 22 en 25. Ten zuiden grenst het plangebied aan een watergang met agrarische weiland/het agrarische polderlandschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 2: Uitsnede kadastrale tekening

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering.

Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Wro-zone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Wro-zone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Specifieke vorm van bedrijf – grafisch bedrijf (Graafdijk-west 23);
- Specifieke vorm van bedrijf – groothandel scheepsbenodigdheden en visserij (Graafdijk-west 24).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Molenaarsgraaf is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld. Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Molenaarsgraaf en ten oosten van de dorpskern Bleskensgraaf.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Molenaarsgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het een grote groei heeft gekend. Vanaf de Graafdijk-oost, ter hoogte van de Kerkweg naar Brandwijk, is bebouwing gerealiseerd richting het zuiden, de polder in. De laatste uitbreiding is momenteel in ontwikkeling en betreft het project de Molenaar. Met deze uitbreiding wordt het open gebied tussen de bestaande uitbreidingswijk en de bedrijfslocatie langs de Polderweg ingevuld.

Het plangebied is gelegen in de karakteristieke lintbebouwing langs de Graafdijk-west. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Graafstroom. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing vindt men op enkele plekken open groen en doorzichten naar het polderlandschap (ten westen van het plangebied is hier een voorbeeld van). De verkavelingsrichting van het landschap is uitsluitend haaks op de Graafstroom gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing.

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Graafdijk-west 24 te Molenaarsgraaf is in de huidige situatie in gebruik als loon- en verhuurbedrijf (bedrijfsbestemming). In het onderhavige plan wordt het bouwvlak vergroot ten behoeve van de uitbreiding van de bergingsloods. De bedrijfsbestemming/het gebruik blijft ongewijzigd. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel scheepsbenodigdheden en visserij' komt echter te vervallen. Hetzelfde geldt voor het grootste deel van het bouwvlak van het perceel Graafdijk-west 23. Het perceel heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – grafisch bedrijf. Sinds het vertrek van het grafisch bedrijf naar de Polderweg-oost 14 te Molenaarsgraaf heeft de bedrijfsbebouwing geen functie meer.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

Het perceel Graafdijk-west 24 wordt ontsloten via de traditionele perceel-ontsluiting op de Graafdijk-west. Via de Graafdijk-west kan men via de Hofwegen en de Wervenkampweg de provinciale weg N214 en de rijksweg A15 bereiken.

2.2.4 Waterstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De wateraspecten met betrekking tot het onderhavige plan worden behandeld in hoofdstuk 5.5 Watertoets.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het onderhavige plan is 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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro 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 onderhavige plan is 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit 3 treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' is op het perceel Graafdijk-west 23 maximaal 300 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijk-west 23 te slopen en de bestaande bergingsloods op het perceel Graafdijk-west 24 uit te breiden met 262,5 m². Hierdoor is er planologisch gezien geen sprake van een toename van de versterking in het gebied en is het toetsen van het onderhavige plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Het bouwvlak op het perceel Graafdijk-west 24 wordt vergroot. Het bouwvlak op het perceel Graafdijk-west 23 wordt verwijderd. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning wordt een functieaanduiding opgenomen. Hiermee is het terugbouwen van de bebouwing op het perceel Graafdijk-west 23 juridisch planologisch niet toegestaan. Bovendien wordt de uitbreiding van de bergingsloods op bestaand verhard gebied gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing wordt geconcentreerd op één perceel, waardoor in totaliteit sprake is van een afname van de erfverharding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

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

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

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

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

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

Het onderhavige plan gaat uit van het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en het bouwvlak op het perceel Graafdijs-west 23. Ter plaatse van de bedrijfswoning wordt een functieaanduiding gelegd. In ruil daarvoor wil men de bergingsloods op het perceel Graafdijs-west 24 uitbreiden met 262,5 m². Het bouwvlak op het perceel Graafdijs-west 24 wordt hierdoor vergroot. Hiermee is planologisch gezien geen sprake van een toename aan verharding. De bebouwing wordt geconcentreerd op één perceel, waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. De uitbreiding van de bergingsloods wordt gerealiseerd in het verlengde van de bestaande bebouwing in de richting van de Graafstroom. Hierdoor wordt aantasting van landschappelijke doorzichten voorkomen. Tot slot, draagt de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijs-west 23 bij aan een verbetering van de uitstraling van perceel naar de directe omgeving.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de gemengde lintbebouwing tussen de kernen Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf. Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk buitengebied. Eén van de doelstellingen van de provinciale Verordening Ruimte is het voorkomen van verdere versterking van het buitengebied. Het onderhavige plan gaat uit van het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en het bouwvlak op het perceel Graafdijs-west 23. In ruil daarvoor wil men de bergingsloods op het perceel Graafdijs-west 24 uitbreiden met 262,5 m². Hierdoor is er planologisch gezien geen sprake van verdere versterking van het buitengebied. De versterking wordt geconcentreerd op één perceel. De gewenste uitbreiding van de bergingsloods vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemmingsgrenzen. De uitbreiding van de bergingsloods wordt gerealiseerd in het verlengde van de bestaande bebouwing op bestaand verhard oppervlak in de richting van de Graafstroom. Hierdoor wordt aantasting van landschappelijke doorzichten voorkomen. Hierdoor kan gesteld worden dat de gewenste uitbreiding vanwege de ligging, aard en omvang past binnen de doelstelling van de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Molenaarsgraaf aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van het open karakter van het agrarische polderlandschap. De uitbreiding van de bergingsloods in het verlengde van de bestaande bebouwing op bestaand verhard oppervlak in de richting van de Graafstroom voorkomt aantasting van de landschappelijke doorzichten. Daarnaast is de kleinschalige uitbreiding van de bergingsloods in de richting van de Graafstroom passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering is voor het loon- en verhuurbedrijf is één grote schuur beter dan twee kleine loodsen. De nieuwe bergingsloods op het perceel Graafdijk-west 24 is daarmee qua omvang (656,5 m²) nog altijd passend in het gemengde bebouwingslint. De bergingsloods van het loon- en verhuurbedrijf is qua omvang vergelijkbaar met de middelgrote veestallen in het gemengde bebouwingslint aan de Graafdijk-west.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

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

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gemengde lintbebouwing. De sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijk-west 23 en de uitbreiding van de bergingsloods op het perceel Graafdijk-west 24 is passend in de dynamiek van het gemengde bebouwingslint en sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie Graafstroom.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

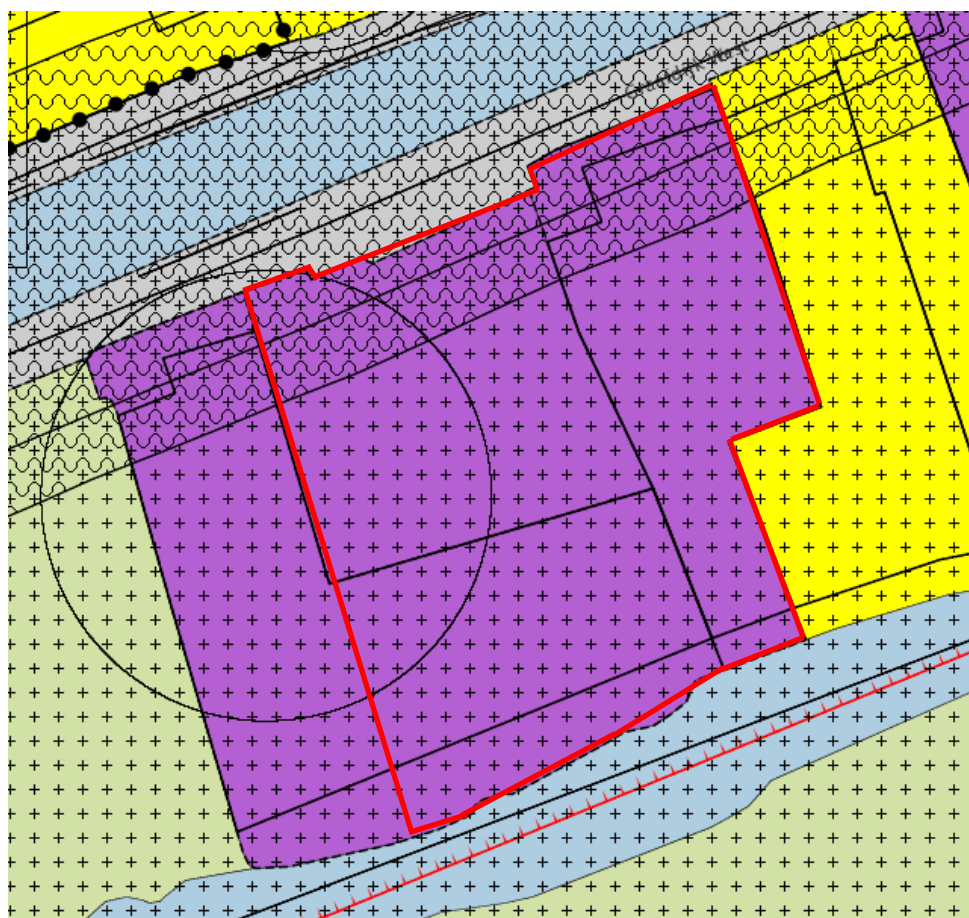
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering.

Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Wro-zone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Wro-zone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Specifieke vorm van bedrijf – grafisch bedrijf (Graafdijk-west 23);
- Specifieke vorm van bedrijf – groothandel scheepsbenodigdheden en visserij (Graafdijk-west 24).



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', omdat de beoogde uitbreiding van de bergingsloods het bouwvlak overschrijdt. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' zijn er geen toereikende afwijkmogelijkheden om het realiseren van de beoogde uitbreiding van de bergingsloods buiten het bouwvlak toe te staan.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' 3^{de} herziening

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied Graafdijk-west 24 te Molenaarsgraaf betekent het dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' worden toegevoegd aan het plangebied;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;

Echter gezien deze gebiedsaanduidingen niet van toepassing zijn op de bestemming 'Bedrijf' is besloten deze gebiedsaanduidingen niet op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

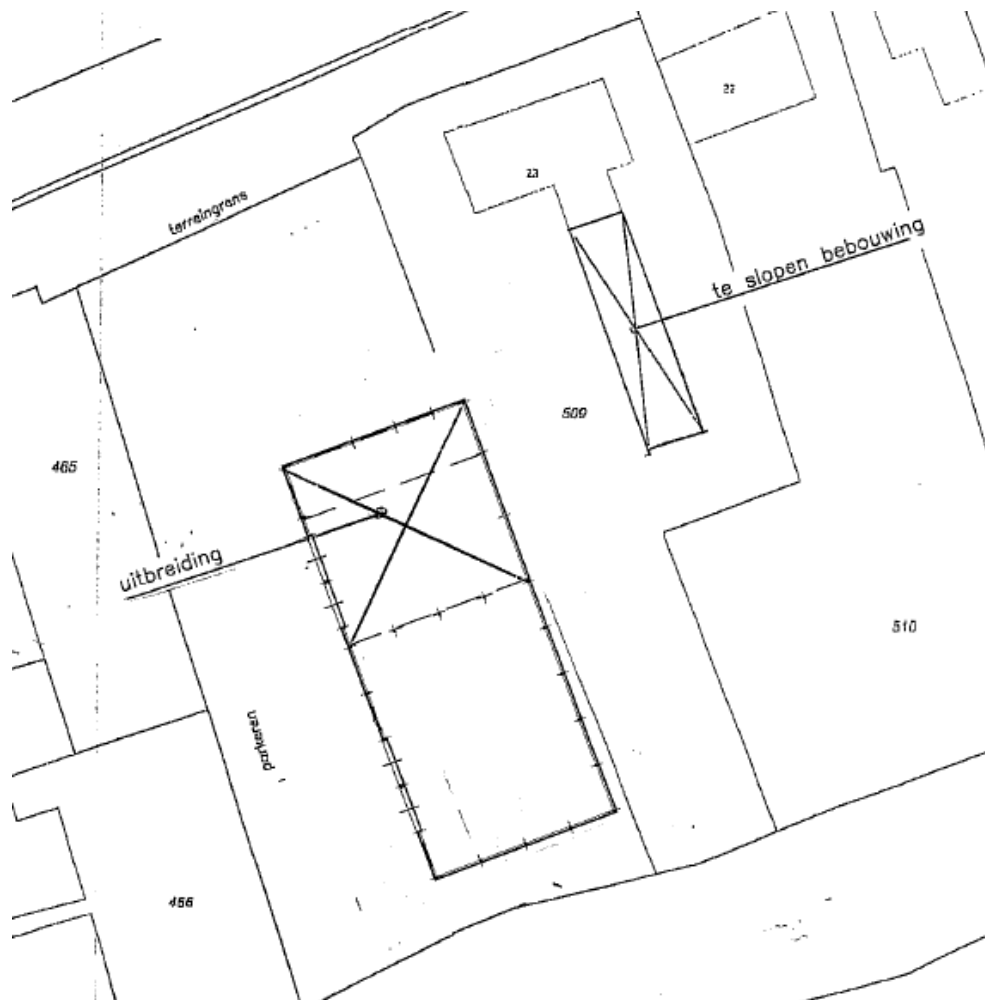
Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van een beperkte strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', uitsluitend een bouwvlakoverschrijding.
- Vanuit planologisch oogpunt is er geen sprake van een toename aan verharding in het landelijke buitengebied.
- Het slopen van de verouderde bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het bouwvlak op het perceel Graafdijk-west 23 en de uitbreiding van de bergingsloods en het bouwvlak op het perceel Graafdijk-west 24 zorgt ervoor dat de bebouwing in het landschap wordt geconcentreerd. Met het verwijderen van het bouwvlak op het perceel Graafdijk-west 23 wordt voorkomen dat de bebouwing in de toekomst kan worden teruggebouwd. Hierdoor sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van de uitstraling van het perceel Graafdijk-west 23 naar de directe omgeving.
- De uitbreiding van de bergingsloods vindt plaats in de richting van de Graafstroom (niet in de richting van het agrarische polderlandschap), waardoor geen doorzichten in het landschap worden aangetast.
- De bergingsloods van 656,5 m² is passend in de dynamische omgeving, het gemengde bebouwingslint. De omvang van de loods is qua omvang vergelijkbaar met een middelgrote veestal in het gemengde bebouwingslint.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

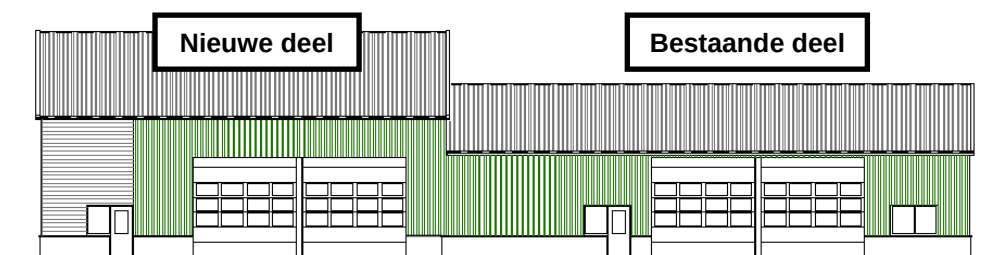
4.1 Plan

De eigenaar van het perceel Graafdijs-west 24, A. Koorevaar Loon- en Verhuurbedrijf B.V., te Molenaarsgraaf is voornemens het naastgelegen perceel Graafdijs-west 23 te kopen. Op het perceel Graafdijs-west 23 is 300 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan, waarvan 230 m² fysiek is gerealiseerd. Men is voornemens de bouwmogelijkheden te verplaatsen naar het perceel Graafdijs-west 24 ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande bergingsloods met 262,5 m² (drie spantvakken, 17,5 meter bij 15 meter). Hierdoor dient het bouwvlak op het perceel Graafdijs-west 24 te worden vergroot. Het bouwvlak op het perceel Graafdijs-west 23 wordt verwijderd. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning wordt een functieaanduiding opgenomen, waardoor het terugbouwen van de bedrijfsbebouwing juridisch planologisch is uitgesloten.

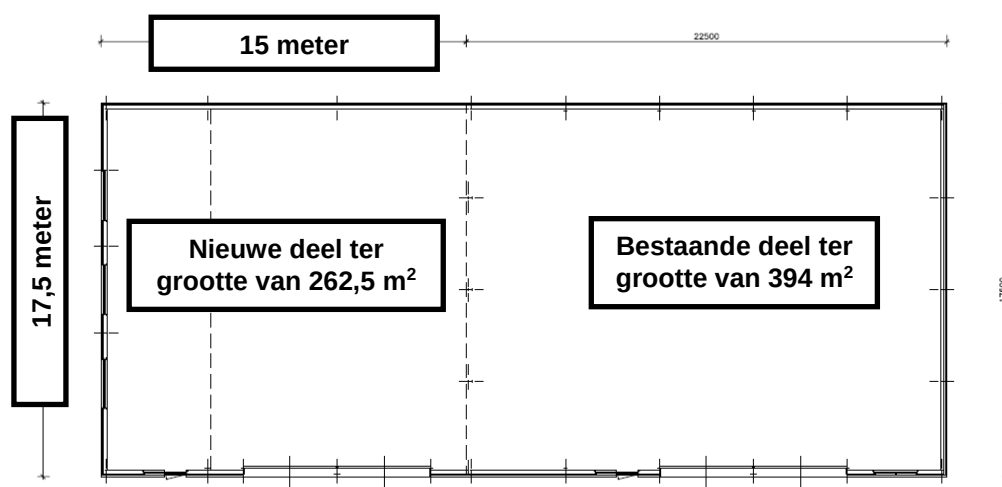


Afbeelding 4: Situatietekening

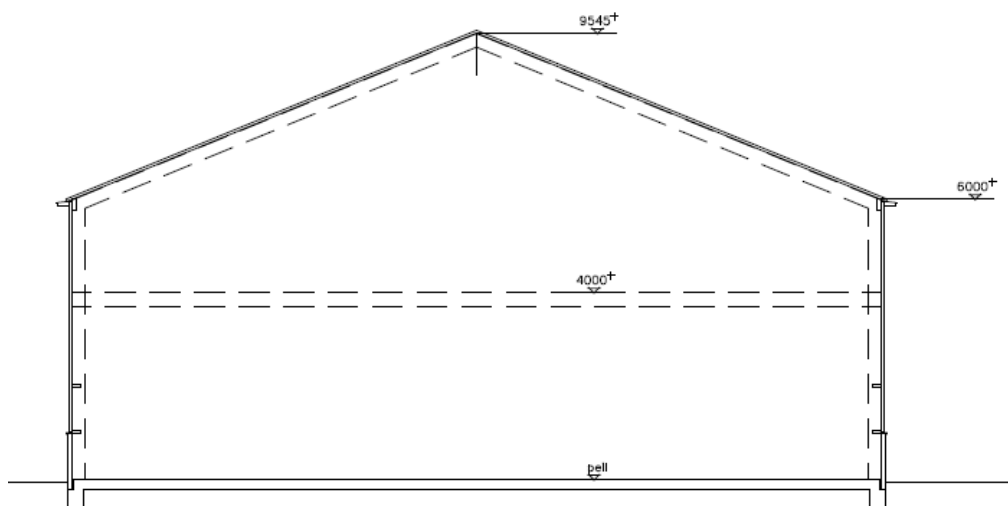
De goothoogte van het uitbreidingsdeel van de bergingsloods bedraagt 6 meter.
De bouwhoogte van het uitbreidingsdeel van de bergingsloods bedraagt 9,5 meter.
De maatvoering past hiermee binnen de regels voor de bestemming 'Bedrijf' in het
vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (afbeelding 5 t/m 7).



Afbeelding 5: Schetsontwerp uitbreiding bergingsloods



Afbeelding 6: Plattegrond uitbreiding bergingsloods



Afbeelding 7: Doorsnedetekening uitbreiding bergingsloods

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het perceel Graafdijk-west 24 wordt ontsloten via de traditionele perceel-ontsluiting op de Graafdijk-west. Via de Graafdijk-west kan men via de Hofwegen en de Wervenkampweg de provinciale weg N214 en de rijksweg A15 bereiken. De positionering van de traditionele perceelontsluiting (inrit) blijft ongewijzigd.

Het onderhavige plan gaat uit van de uitbreiding van de bergingsloods, waardoor de verwachting is dat de uitbreiding niet zal leiden tot extra parkeervraag en/of verkeersbewegingen. Voor het opvangen van de eventueel benodigde parkeerplaatsen is er op eigen terrein voldoende ruimte.

4.3 Waterhuishouding

Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van Molenaarsgraaf aan de Graafstroom. In de omgeving van het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarweg-beheerder, 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 Graafdijk-west is een regionale waterkering. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.4 Motivering medewerking

- Vanuit het oogpunt van een toekomstbestendige bedrijfsvoering van het loon- en verhuurbedrijf is de uitbreiding van de bergingsloods gewenst. Voor de stalling van kranen en overige voertuigen is één grotere loods, ter grootte van 656,5 m², vanuit praktisch oogpunt beter dan twee kleinere loodsen.
- Door het verplaatsen van de bedrijfsbebouwing wordt de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woonbebouwing Graafdijk-west 22 vergroot, waardoor sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat.
- De uitbreiding van de bergingsloods vindt plaats in de richting van de Graafstroom (niet in de richting van het agrarische polderlandschap), waardoor geen doorzichten in het landschap worden aangetast. Het realiseren van twee kleinere bergingsloodsen naast elkaar zal aantasting van de landschappelijke doorzichten tot gevolg hebben en is daarmee niet wenselijk.
- De uitbreiding van de bergingsloods wordt gerealiseerd in dezelfde (landelijke) streekeigen bebouwingsvorm als de bestaande bergingsloods. De nieuwe bergingsloods, ter grootte van 656,5 m², is qua omvang passend in de gemengde lintbebouwing langs de Graafdijk-west. Langs de Graafdijk-west zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd met afwisselend grotere en kleinere bedrijfsgebouwen. De nieuwe bergingsloods is vergelijkbaar met een middelgrote veestal.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Graafdijs-west (Erftoegangsweg, 60 km/h);
- De Gijbelandsedijk (Erftoegangsweg, 60 km/h);
- De Polderweg West (Erftoegangsweg, 60 km/h);

In het onderhavige plan wordt het bouwvlak op het perceel Graafdijs-west 24 vergroot ten behoeve van de uitbreiding van de bergingsloods. De gewenste uitbreiding van de bergingsloods wordt gerealiseerd aan de noordzijde van de bestaande bergingsloods. De bedrijfsloods op het perceel Graafdijs-west 24 is in deze situatie geen geluidsgevoelig object. Een bedrijfsloods wordt volgens de Wgh een geluidsgevoelig object zodra er gedurende een langere periode van de dag personen verblijven. De bedrijfsloods op het perceel Graafdijs-west 24 wordt gebruikt als bergingsloods (geen mensen permanent aan het werk). Een uitgebreid akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is daardoor niet vereist dan wel noodzakelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke Ordening

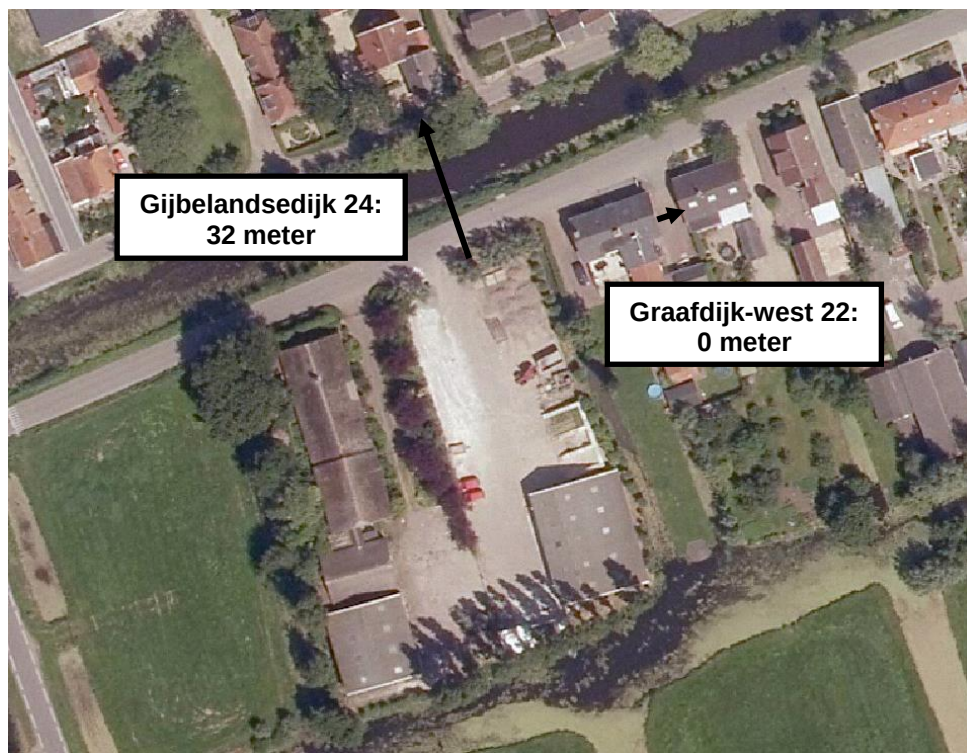
Het onderhavige plan gaat uit van de uitbreiding van de bestaande bergingsloods op het perceel Graafdijk-west 24 en het slopen van de bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijk-west 23. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hierdoor geen sprake van toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functie.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele hinder van het plan ten opzichte van de omliggende hindergevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gemengde bebouwingslint in het buitengebied van Molenaarsgraaf en daarmee in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als winkels en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Loon- en Verhuurbedrijf A. Koorevaar B.V. behoort tot de categorie 3.1 van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG boekje een grootste richtafstand voor geluid van 50 meter. Gezien het plangebied in een gemengd gebied is gelegen wordt de richtafstanden tussen hindergevoelige objecten (woningen) en het loon- en verhuurbedrijf in het plangebied verlaagd naar 30 meter.

In de directe omgeving van het loon- en verhuurbedrijf zijn verschillende woningen (hindergevoelige objecten) aanwezig. Op afbeelding 8 zijn de dichtstbijzijnde hindergevoelige objecten (woningen) weergegeven.



Afbeelding 8: Afstanden tot dichtstbijzijnde hindergevoelige objecten

De percelen Graafdijs-west 23 (bedrijfsbestemming) en Graafdijs-west 22 liggen tegen elkaar aan, waardoor de werkelijke afstand tussen de plangrens en de erfgrens van het perceel Graafdijs-west 22 nul meter bedraagt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is echter niet noodzakelijk. Het onderhavige plan gaat uitsluitend uit van een uitbreiding van de bergingsloods. De uitbreiding zal naar verwachting niet leiden tot extra verkeersbewegingen. De bergingsloods is gesitueerd achter op het perceel en ligt daarmee nog verder van de burgerwoning Graafdijs-west 22. Daarnaast ligt de inrit van het plangebied eveneens op ruim voldoende afstand van de burgerwoning Graafdijs-west 22. Hierdoor zal de geluidsbelasting van het bedrijfsverkeer op de burgerwoning nihil zijn.

Voor wat betreft de burgerwoning Gijbelandsedijk 24 wordt aan de gecorrigeerde richtafstand voldaan, waardoor kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon-, werk en leefklimaat. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuhinder is hierdoor niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het onderhavige plan gaat uit van de uitbreiding van de bestaande bergingsloods. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door ADICO Milieutechniek B.V. uit Arkel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de bodem op de locatie Graafdijs West 24 te Molenaarsgraaf het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond (MM1) is licht verontreinigd met kwik, molybdeen en lood;*
- De ondergrond (NM2) is licht verontreinigd met molybdeen;*
- De bovengrond rondom de wasplaats (MMwp) is niet verontreinigd met minerale olie;*
- Het grondwater (PB12) is matig verontreinigd met barium. Vermoedelijk is er sprake van een verontreiniging van natuurlijke oorsprong.*

De in de grond aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.’

De matige verontreiniging met barium in peilbus 12 overschrijdt weliswaar de streefwaarde. Dit zijn echter gangbare verhogingen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Een aanvullend onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de gewenste uitbreiding van de bergingsloods. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Paars)
- Het plangebied heeft een middelmatige archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).



Afbeelding 9: Uitsnede verwachtings- en beleidsadvieskaart Graafstroom

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijk-west 23 en de uitbreiding van de bergingsloods op het perceel Graafdijk-west 24, ter grootte van 262,5 m². De gewenste uitbreiding van de bergingsloods is gepland op de grond met een zeer middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd (roze).

De uitbreiding overschrijdt de vrijstellingsnormen van 100 m² en 30 cm diepte waardoor een archeologisch onderzoek is vereist. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is er aan ADC Archeoprojecten opdracht gegeven voor het uitvoeren van een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?’

In het plangebied is sprake van veen op een stroomgordel met flankerend komgebied. In geen van de pakketten is sprake van een potentieel archeologisch niveau.

In hoeverre is deze opbouw nog intact?’

Het veenpakket wordt erosief bedekt door een omgewerkt en/of opgebracht pakket of door een (sub)recente bouwvoor.

Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?’

Nee

Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?’

Niet van toepassing

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

Nee

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

De archeologische verwachting voor resten op het veen is nihil, aangezien de top van het veen grotendeels is verstoord. Bovendien is het onderzochte gedeelte waarschijnlijk te ver van de ontginningsas gelegen om hier nog restanten van woonheuvels en degelijke te kunnen verwachten.

De archeologische verwachting in de onderliggende oever- en beddingafzettingen van de Langerak stroomgordel (Formatie van Echteld) is eveneens zeer gering, aangezien er geen aanwijzingen zijn dat deze stroomgordel langere tijd droog heeft gelegen.

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

Niet van toepassing

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

Het plangebied is voldoende onderzocht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat er in het plangebied geen archeologische resten worden verwacht. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft archeologie. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarde worden de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 3' en 'Waarde Archeologie 4' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' - 3de Herziening' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

5.5 Watertoets

In het 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 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 ineen geslagen 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

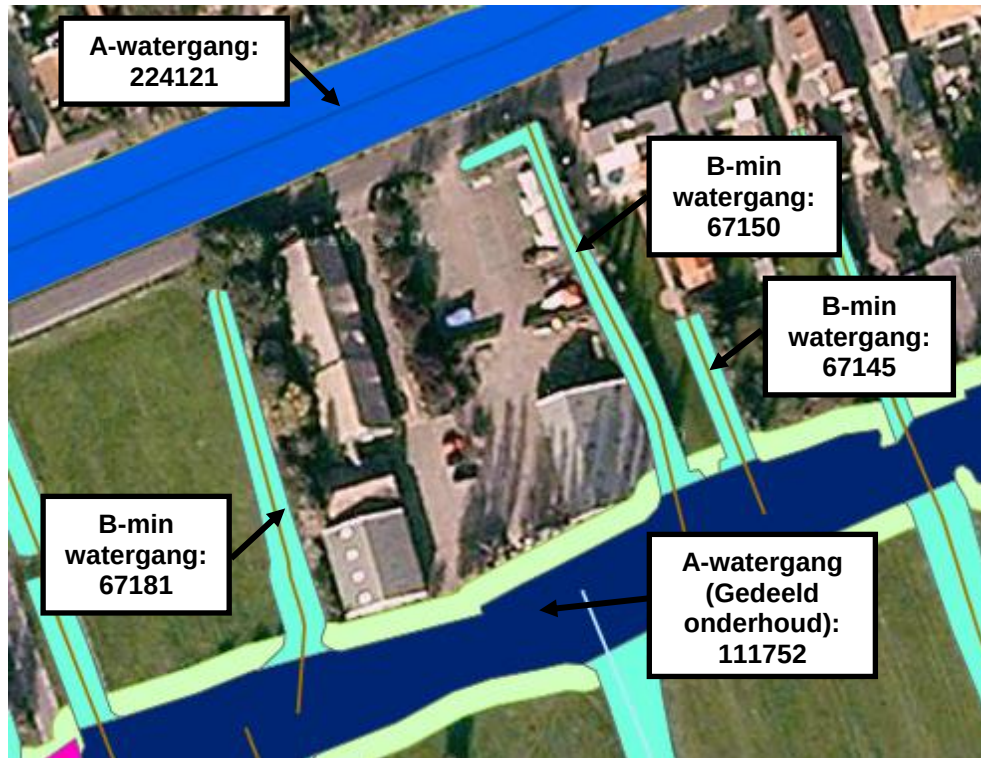
Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

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

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

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. Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen de B-min watergangen 67181, 67145 en 67150. Deze drie watergangen monden uit in de A-watergang (gedeeld onderhoud) ten zuiden van het plangebied. Tenslotte, ten noorden van het plangebied ligt de A-watergang 224121, de Graafstroom.



Afbeelding 10: Uitsnede Legger Wateren

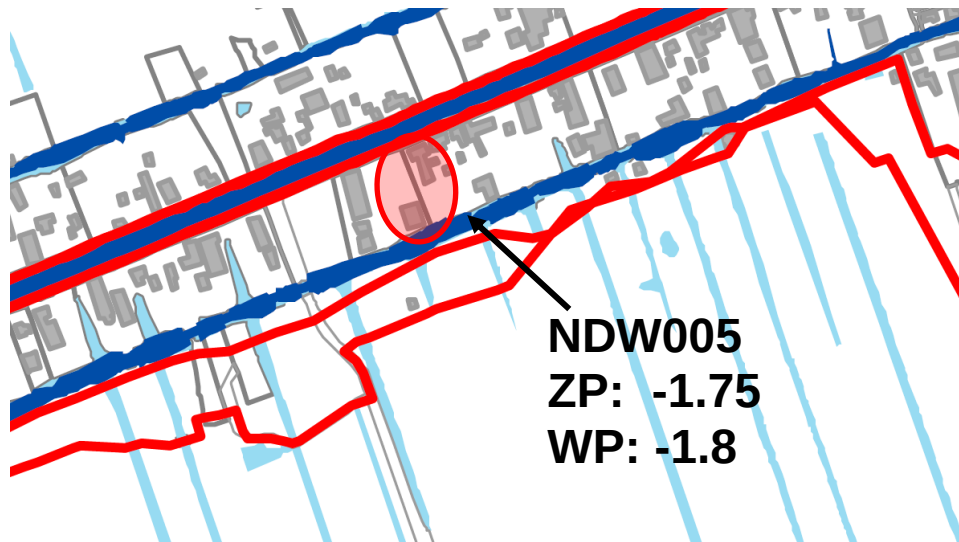
De digitale watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150504-9-10885). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW005. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 m NAP en een winterpeil van -1,8 m NAP. 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 stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². Om te bereken 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.



Afbeelding 11: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasserwaard

In het onderhavige plan wordt de bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijk-west 23 gesloopt ten behoeve van de gewenste uitbreiding van de bestaande bergingsloods met 262,5 m². De uitbreiding van de bedrijfsloods wordt gerealiseerd op bestaand verhard oppervlak (buitenterrein). Hierbij is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, waardoor een watercompensatieplicht niet aan de orde is.

Riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. 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. Schoon dak- en terreinwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de Graafstroom. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel worden afgevoerd. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering (afbeelding 12). De uitbreiding van de bergingsloods en de te slopen bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijk-west 23 valt buiten de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.



Afbeelding 12: Uitsnede legger Dijken

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor een de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 1' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Buitengebied Graafstroom' en derhalve voor de zowel de kern- als de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bedrijfsbestemming te beperken.

Ontsluiting

Het perceel Graafdiijk-west 24 wordt ontsloten via de traditionele perceel-ontsluiting op de Graafdiijk-west. Via de Graafdiijk-west kan men via de Hofwegen en de Wervenkampweg de provinciale weg N214 en de rijksweg A15 bereiken. De positionering van de traditionele perceelontsluiting (inrit) blijft ongewijzigd.

Grondwaterbeschermingszone

Het onderhavige plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

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

Flora- en faunawet

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

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

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Plangebied

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Graafdijs-west 23 en de uitbreiding van de bergingsloods op het perceel Graafdijs-west 24. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van Flora en Fauna bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is er aan Bureau Waardenburg gevraagd een ecologische quickscan uit te voeren. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Vogels (inclusief soorten met jaarrond beschermde nestplaats)

De ingreep heeft geen effect op jaarrond beschermde nestplaatsen. Tijdens de sloop kan verstoring van in de beplanting broedende vogels ontstaan. Verstoring van broedvogels is een overtreding van de Flora- en faunawet. .

Algemeen voorkomende soorten

Het plangebied heeft een functie als (onderdeel van het) leefgebied voor algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Dit zijn soorten van Tabel 1 van de AmvB art. 75 van de Flora- en faunawet. Voor soorten uit Tabel 1 geldt een vrijstelling van verbodsbepalingen art. 8 t/m 12 bij werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van kracht.

Conclusie

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Indien bij de werkzaamheden onderstaande randvoorwaarde wordt opgevolgd, wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

Men kan rekening houden met de aanwezigheid van broedende vogels door buiten het broedseizoen te slopen. Het slopen van bebouwing binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.'

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt voor wat betreft Flora en Fauna. Wel dient bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep rekening te worden gehouden met broedende vogels.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, 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 1: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 - 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 - 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 - 14,5 µg pm2,5/m³;

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

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland (afbeelding 13) bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van het plangebied geen noemenswaardige hoofdkabels en hoofdleidingen aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdiijk-west 24' 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 'Molenaarsgraaf, Graafdiijk-west 24' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdiijk-west 24' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening' van de gemeente Molenwaard. Middels het onderhavige bestemmingsplan worden de bouwvlakken op de percelen Graafdiijk-west 23 en 24 gewijzigd ten behoeve van de uitbreiding van de bergingsloods. Binnen de bedrijfsbestemming blijven de bestemmingsregels van 'Bedrijf' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdiijk-west 24' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

De bestaande bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd. De bouwvlakken op de bedrijfsbestemmingen wijzigen. Op het perceel Graafdiijk-west 23 wordt het bouwvlak verwijderd en op het perceel Graafdiijk-west 24 wordt het bouwvlak vergroot ten behoeve van de uitbreiding van de bergingsloods.

Waarde – Archeologie 3 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Het noordelijke deel van plangebied ligt in de kernzone van de regionale waterkering. Ter bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

Functieaanduidingen:

- Specifieke vorm van bedrijf – loon en verhuurbedrijf (sb-lvb);
- Bedrijfswoning (bw).

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

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

De provincie Zuid-Holland heeft per mail aangegeven in te stemmen met het plan. *'Het voorontwerp bestemmingsplan "Graafdijk-West 24 te Molenaarsgraaf" geeft géén aanleiding tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro.'*

Het Waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. *'Uw plan bevat geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals bijvoorbeeld watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging). Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist indien de werkzaamheden zich buiten de beschermingszones van de waterkering en watergangen plaats vinden'.*

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen. De Nota Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.