

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Bleskensgraaf, Hofwegen 15a'**



NL.IMRO.1927.BPhofwegen15aBKG-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 17-11-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	5
2.2.3 Waterstructuur	5
2.2.4 Huidig gebruik	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.1.4 Conclusie	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Provinciale structuurvisie	8
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	9
3.2.3 Conclusie	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	10
3.3.2 Conclusie	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom	10
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’	11
3.4.3 Ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ 3 ^{de} Herziening	12
3.5 Conclusie	12
4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Plan	13
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
4.3 Ontsluiting en Parkeren	15
4.4 Waterhuishouding	15
4.5 Landschappelijke inpassing	16
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
5.3 Bodem	22

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
5.5 Watertoets	26
5.6 Flora en fauna.....	32
5.7 Luchtkwaliteit	33
5.8 Externe veiligheid	34
5.9 Molenbiotoop	36
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Systematiek van de regels	39
6.3 Bestemmingen.....	39
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7.1 Exploitatie	40
8 OVERLEG EN INSPRAAK	40
8.1 Vooroverleg	40
8.2 Zienswijzen	40

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen B.V.	BM/2121-2015	Maart 2015
2	Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek	ADC Archeoprojecten	ADC Rapport 3849	12-03-2015
3	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20150325-9-10681	25-03-2015
4	Wateradvies voorontwerp-bestemmingsplan	Waterschap Rivierenland	201508127/321202	29-06-2015
5	Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan	Provincie Zuid-Holland	PZH-2015-523 607934 DOS- 2015-0004990	22-07-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Autobedrijf van der Lee, eigenaar van het perceel Hofwegen 15a te Bleskensgraaf, is voornemens de bedrijfsloods op het terrein uit te breiden.

De gewenste uitbreiding is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', omdat de vastgestelde uitbreidingsmogelijkheden in het onderhavige plan worden overschreden. Autobedrijf van der Lee heeft hierdoor de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bedrijfsloods.

Uit de beoordeling van het plan is duidelijk geworden dat de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage niet overeenkomt met de werkelijke vergunde situatie. Daarnaast zijn het huidige parkeerterrein achter de bedrijfsloods en de ontsluiting van het bedrijfsterrein gelegen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden', waardoor sprake is van strijdig gebruik van de grond.

Om het onderhavige plan mogelijk te maken dienen de uitbreidingsmogelijkheden (bebouwingsoppervlak) op het bouwvlak te worden vergroot. De gemeente Molenwaard heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan door middel van een bestemmingsplanprocedure, omdat zij de gewenste uitbreiding ruimtelijk inpasbaar vinden, bedrijfsverplaatsing geen optie is en door de 'agrarische bestemming met waarden' te wijzigen naar een bedrijfsbestemming, de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke, vergunde situatie kunnen worden hersteld.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Hofwegen, ten zuiden van de Graafstroom en ten oosten van de dorpskern Bleskensgraaf. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het agrarisch weidelandschap. De noordzijde wordt begrensd door de Hofwegen en de Graafstroom. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het bedrijfsterrein van transportbedrijf Wemmers. Tenslotte ligt ten westen van het plangebied eveneens weiland en 'de Hofwegense molen' (afbeelding 1).



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied Hofwegen 15a te Bleskensgraaf is het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Agrarisch met waarden;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

De gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 100m
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m

De functieaanduiding:

- Specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf

De maatvoering:

- Maximum goothoogte: 5 meter

1.4 Leeswijzer

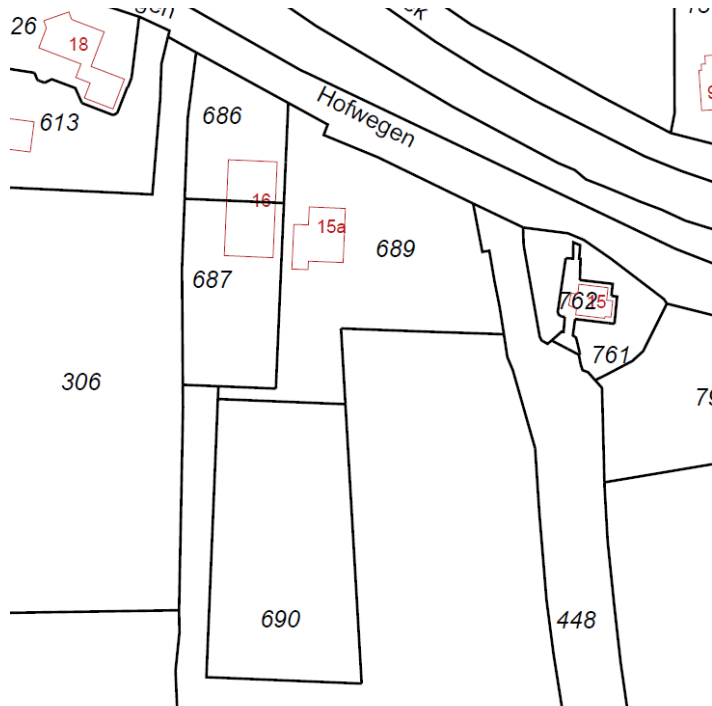
Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- 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 Bleskensgraaf is één van de voorzieningenkernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de regio Alblasserwaard. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummers 689, 690 en 688 gedeeltelijk.



Afbeelding 2: Uitsnede kadastrale kaart

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de bombardering in de tweede wereldoorlog is gaan groeien. 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.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Graafstroom, tussen de plaatsen Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf. 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.

De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Graafstroom gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het plangebied is dat de lintbebouwing dichter op elkaar is gebouwd dan gebruikelijk bij lintbebouwing in de Alblasserwaard. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de relatief korte afstand tot de dorpskern. Het plangebied ligt, samen met het naastliggende transportbedrijf Wemmers, in het verlengde van het bedrijventerrein Melkweg.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelsontsluiting op de Hofwegen. Vanaf de Hofwegen kan men via de polderwegen en de provinciale weg de rijksweg bereiken.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de weteringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemaling installaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd. Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen. De Legger en overige wateraspecten worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.5 Watertoets.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie wordt het perceel Hofwegen 15a te Bleskensgraaf gebruikt als bedrijventerrein van een autobedrijf. Het autobedrijf is destijds ontstaan in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

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 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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), welke 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.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (duurzaamheidsladder) opgenomen. Gemeenten en provincies zijn verplicht 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 drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding).
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Toetsing en conclusie

Autobedrijf van der Lee is voornemens de bestaande bedrijfsloods in het plangebied Hofwegen 15a te Bleskensgraaf uit te breiden. Hierdoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling:

1. Om een toekomstbestendige bedrijfsvoering van het autobedrijf mogelijk te maken is een kleinschalige uitbreiding van de bedrijfsloods noodzakelijk. Om maatschappelijke en economische redenen is een bedrijfsverplaatsing niet mogelijk.
2. De uitbreiding van de bedrijfsloods vindt plaats binnen de huidige bedrijfsbestemming, waardoor geen sprake is van een verdere versterking van het buitengebied. Het plangebied ligt, samen met het naastliggende transportbedrijf Wemmers, in het verlengde van het bedrijventerrein Melkweg.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.4 Conclusie

Het onderhavige plan is in overeenstemming met het door het Rijk geformuleerde beleid en er worden geen Rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

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.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige plan gaat uit van een uitbreiding van de bedrijfsloods van Autobedrijf van der Lee. Hierbij zullen eveneens de bedrijfsbestemmingsgrenzen worden aangepast naar de werkelijke situatie. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande in gebruik zijnde bedrijfsterrein, waardoor geen sprake is van verdere versterking van het buitengebied buiten de bebouwingscontouren. Bestaande doorzichten in het landschap worden niet aangetast, omdat de uitbreiding wordt gerealiseerd achter de bestaande bebouwing.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij 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 plangebied Hofwegen 15a is gelegen in de gemengde lintbebouwing aan de rand van Bleskensgraaf. Het plangebied valt hierdoor binnen het buitengebied. Eén van de doelstellingen van de Verordening Ruimte is het voorkomen van verdere verstening van het buitengebied buiten de bebouwingscontouren. In het onderhavige plan is geen sprake van een verdere verstening buiten de bebouwingscontouren. De gewenste uitbreiding van de bedrijfsloods vindt plaats binnen de bedrijfsbestemmingsgrenzen en het bestaande bouwvlak. Daarnaast wordt de uitbreiding gerealiseerd tussen de bestaande bedrijfsloods en het bedrijfsterrein van het naastgelegen transportbedrijf Wemmers. Doordat de uitbreiding niet in de richting van het open weidelandschap wordt gerealiseerd, worden geen doorzichten in het landschap aangetast. Hierdoor kan gesteld worden dat de gewenste uitbreiding vanwege de ligging, aard en omvang past binnen de doelstelling van de Verordening Ruimte.

Het bedrijfsterrein is verzorgd ingericht en voor het plan wordt gezocht naar een bij het gebied passende uitstraling. Daarnaast zal gekeken worden naar een versterking van de landschappelijke inpassing van het plangebied. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er geen hoog opgaande begroeiing kan worden gerealiseerd in verband met windvangbeperking van de naastgelegen 'Hofwegense molen'. Al met al kan worden gesteld dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Conclusie

De geplande uitbreiding van de bedrijfsloods vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemmingsgrenzen. De uitbreiding wordt op een zorgvuldige wijze in het landschap ingepast, waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan past binnen het provinciale beleidskader.

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 Bleskensgraaf aangeduid als voorzieningenkern. 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 behouden dan wel 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 visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De kleinschalige uitbreiding van de bedrijfsloods van Autobedrijf van der Lee tussen de bestaande bedrijfsloods en het naastgelegen transportbedrijf Wemmers is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van Autobedrijf van der Lee is een kleinschalige uitbreiding van de bedrijfsloods noodzakelijk. Een bedrijfsverplaatsing is om maatschappelijke en economische redenen niet wenselijk.

3.3.2 Conclusie

Het onderhavige plan is, vanwege de ligging, de kleinschalige aard en omvang van de gewenste uitbreiding, passend binnen het regionale beleidskader.

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. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Op het plangebied Hofwegen 15a is het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010.

Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Agrarisch met waarden;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

De gebiedsaanduidingen:

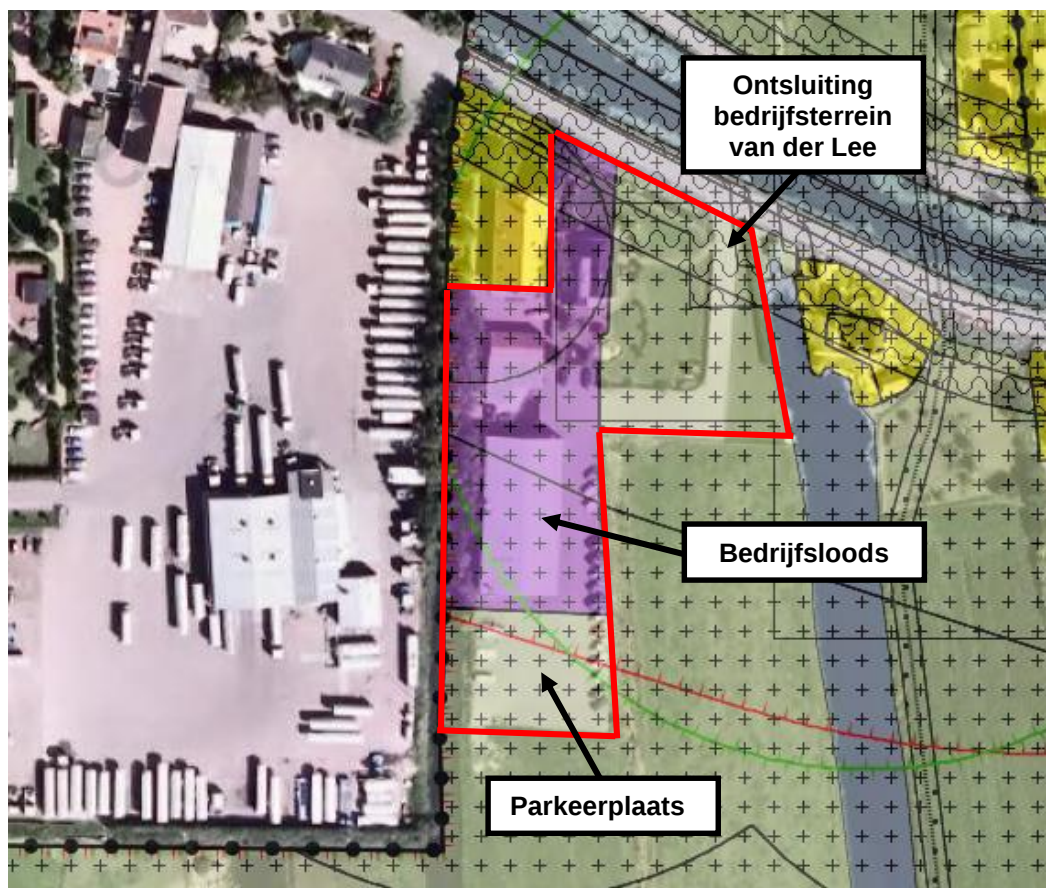
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 100m
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m

De functieaanduiding:

- Specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf

De maatvoering:

- Maximum goothoogte: 5 meter



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom':

1. De in het vigerende bestemmingsplan vastgestelde uitbreidingsmogelijkheden (bebouwingsoppervlakte) worden overschreden;
2. De ontsluiting van het bedrijfsterrein van der Lee is gelegen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden';
3. De bestaande parkeerplaats ten zuiden van de bedrijfsloods is gelegen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden'.
4. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen oppervlakte aan bebouwing komt niet overeen met de werkelijke vergunde situatie.

De gemeente Molenwaard heeft echter aangegeven wel medewerking te willen verlenen aan het plan, omdat zij de gewenste uitbreiding ruimtelijk inpasbaar vinden en bedrijfsverplaatsing geen wenselijke optie is. Medewerking kan worden verleend middels een bestemmingsplanprocedure. Middels een bestemmingsplan kunnen tevens de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke, vergunde situatie worden hersteld.

3.4.3 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' 3^{de} Herziening

Op 28 augustus 2014 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' gepubliceerd. 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 Hofwegen 15a te Bleskensgraaf betekent het dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;

Het plan is eveneens strijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} Herziening'.

3.5 Conclusie

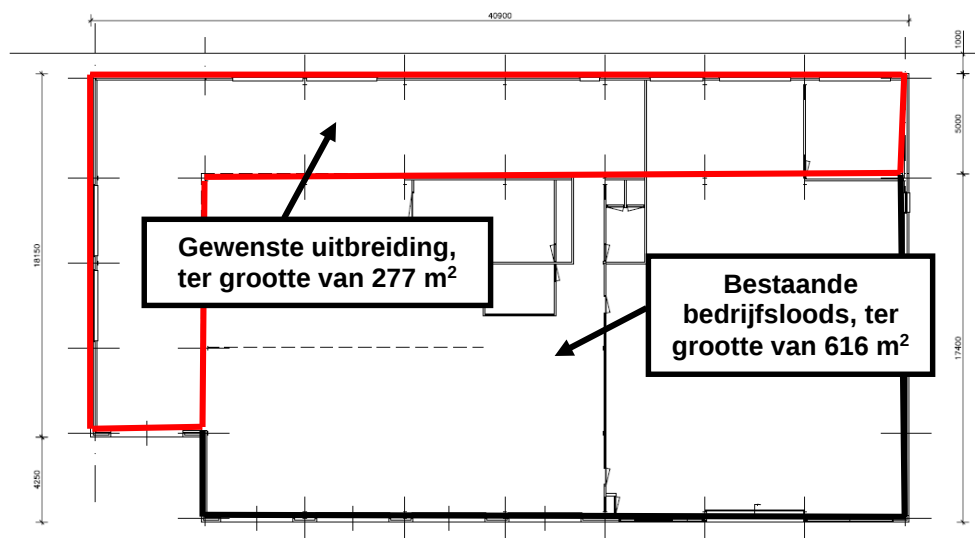
Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom':
 - De uitbreidingsmogelijkheden worden overschreden,
 - Een deel van het bedrijf heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' waardoor er sprake is van strijdig gebruik.
 - De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsoppervlakte komt niet overeen met de werkelijke vergunde situatie.
- De gemeente Molenwaard heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan, omdat zij de gewenste uitbreiding ruimtelijk inpasbaar vinden, bedrijfsverplaatsing geen wenselijke optie is en met de bestemmingswijziging de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke, vergunde situatie kan worden hersteld.
- De gewenste uitbreiding van de bedrijfsloods past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
- Het plan wordt binnen de bestaande bedrijfsgrenzen / bouwvlak gerealiseerd en op een zorgvuldige wijze in het landschap ingepast (geen aantasting van doorzichten of windvangbeperking van de naastgelegen 'Hofwegense molen').

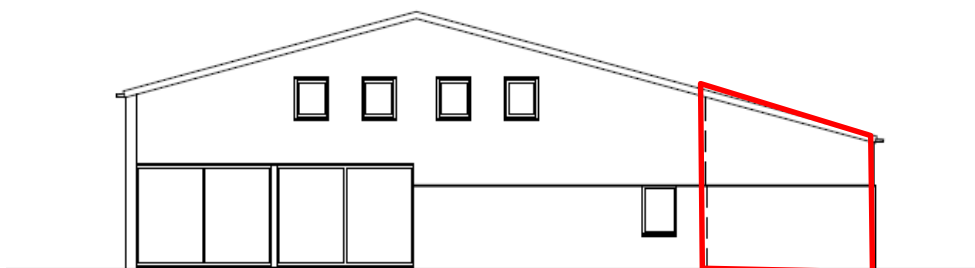
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Autobedrijf van der Lee is al gedurende lange tijd gevestigd aan de Hofwegen 15a te Bleskensgraaf. Als lokaal georiënteerd autobedrijf is Van der Lee verbonden met de omgeving. Om de bedrijfsvoering van het autobedrijf ook toekomstbestendig te kunnen houden is het noodzakelijk dat de bestaande bedrijfsloods wordt uitgebreid. De bestaande bedrijfsloods heeft een oppervlakte van ca. 616 m² (een afmeting van 35,4 bij 17,4 meter). Met de gewenste uitbreiding zal de oppervlakte van de bedrijfsloods worden vergroot naar 893 m² (afbeelding 4). De achterzijde en zijkant van de bedrijfsloods wordt verlengd met 5 meter (1 spantvak). Hierbij zal het bestaande dak worden doorgetrokken.



Afbeelding 4: Gewenste uitbreiding bedrijfsloods Autobedrijf van der Lee



Afbeelding 5: Loods met de gewenste uitbreiding

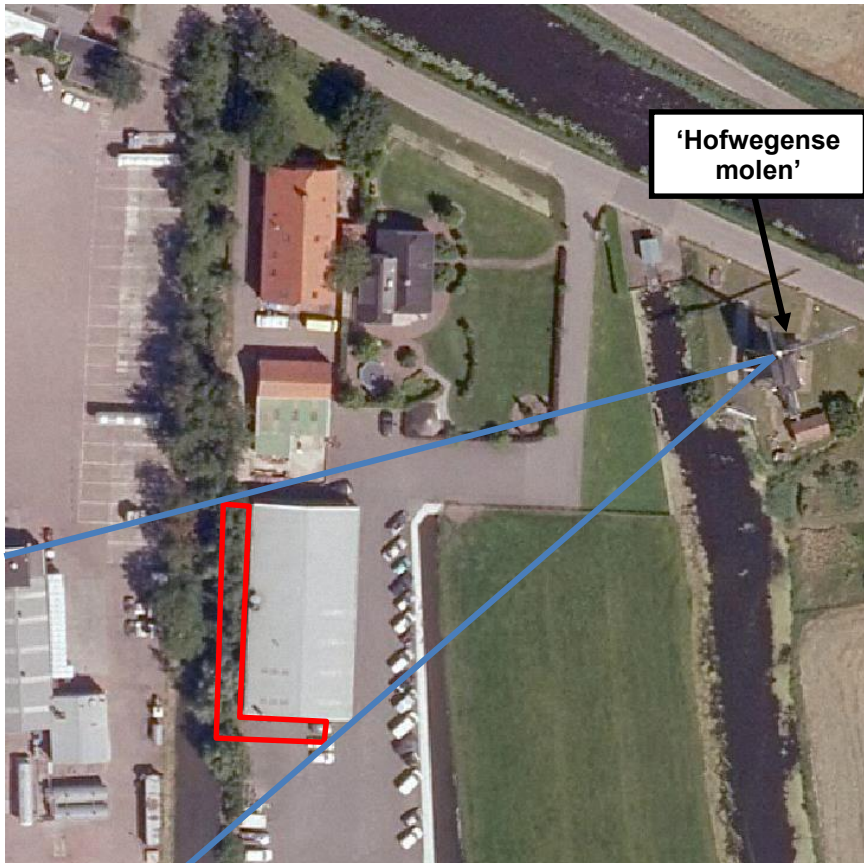
Ten aanzien van de bebouwing is er een oppervlaktebalans opgesteld.

Tabel 1: Oppervlaktebalans	
Bebouwing	Oppervlakte
Bestaande garage	616
Bestaande opslagloods	150
Totaal	766
Geplande uitbreiding	277 (toename 36%)

Uit de balans blijkt dat het bouwvoornemen uitgaat van een uitbreiding van de bestaande opstallen van ca. 36%.

Windvang 'Hofwegense molen'

Aandachtspunten bij het bouwvoornemen is de naastgelegen Hofwegense molen. Door de molenbiotoop van de molen is het niet mogelijk in de straal van de windvang te bouwen. De uitbreiding aan de zijkant zal echter niet de gehele zijkant beslaan vanwege de naastgelegen 'Hofwegense molen' (afbeelding 6). De gehele uitbreiding zal achter en lager dan / gelijk aan de bestaande bebouwing blijven. Hierdoor wordt de windvang van de molen niet verder beperkt dat reeds door de bestaande bebouwing het geval is. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.9 Molenbiotoop.

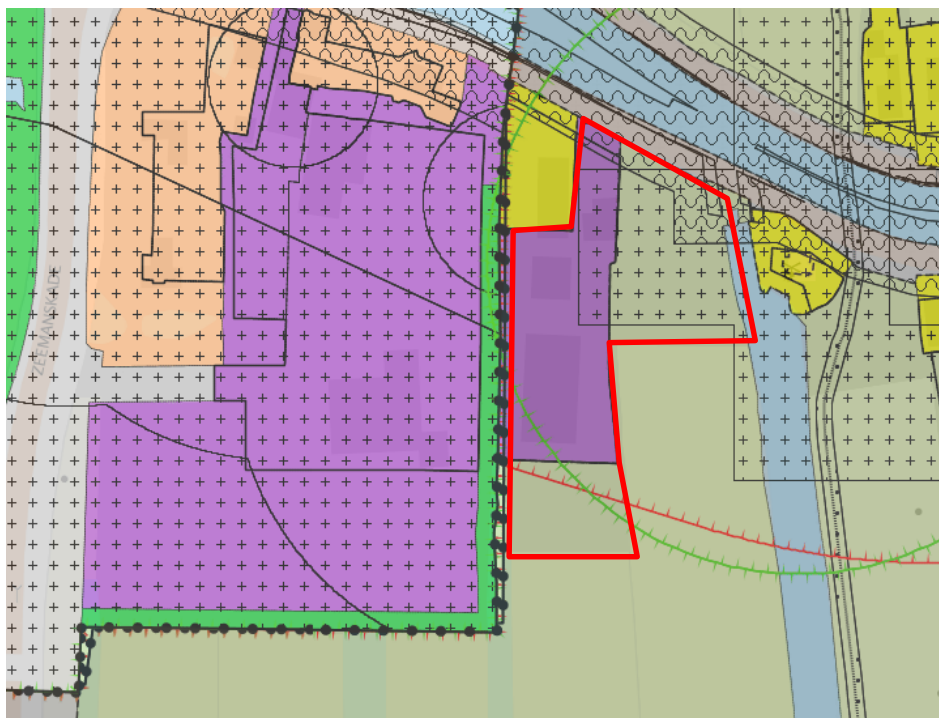


Afbeelding 6: Gewenste uitbreiding bedrijfsloods (rood) t.o.v. windvang molen

Omissies tussen bestemmingsplan en werkelijke vergunde situatie

Naast de gewenste uitbreiding van de bedrijfsloods wordt middels onderhavige plan de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke vergunde situatie (1996) hersteld:

1. Het in het bestemmingsplan opgenomen aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing bedraagt 525 m². In de huidige situatie is met de bedrijfsloods, ter grootte van 616 m², en het bedrijfsgebouw ten noorden van de bedrijfsloods, ter grootte van 150 m², samen 766 m² aan vergunde bedrijfsbebouwing aanwezig.
2. De in-en uitrit van het bedrijfsterrein is gelegen op de bestemming 'agrarisch met waarden'. Voor de volledigheid en zorgvuldigheid dient de bestemming gewijzigd te worden naar bedrijfsbestemming.
3. Het parkeerterrein ten zuiden van de bedrijfsloods is gelegen op de bestemming 'agrarisch met waarden'. De parkeerplaats dient gewijzigd te worden naar een bedrijfsbestemming (zonder bouwvlak).



Afbeelding 7: Toekomstig bedrijfsbestemmingsgebied plangebied Hofwegen 15a

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) De uitbreiding vindt plaats achter de bestaande bedrijfsloods om windvang 'Hofwegense molen' niet te beperken;
- 2) De uitbreiding in dezelfde (landelijke) streekeigen bebouwingsvorm als de bestaande loods;
- 3) De bestemmingsgrenzen van de bedrijfsbestemming in overeenstemming brengen met de vergunde situatie (afbeelding 7);
- 4) Na bestemmingswijziging wordt het plan op een passende wijze landschappelijk ingepast (realisatie groenstroken om de bedrijfsbestemming).

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de uitbreiding van de bedrijfsloods. De uitbreiding is hoofdzakelijk voor de vergroting van de werkruimte (garage) en de opslag, 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.

De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd. Wel zal de bestemming ter plaatse van de in- en uitrit worden gewijzigd van 'Agrarisch met waarden' naar 'Bedrijf' (zonder bouwvlak).

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de gemengde lintbebouwing van Bleskensgraaf. Het plangebied is deels gelegen binnen de beschermingszone van de boezemkade langs de Graafstroom. Hemel- en terreinwater wordt gelijk aan de huidige situatie direct afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In het onderhavige plan blijft het aanwezige gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel ongewijzigd. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.5 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te versterken is het bij (bedrijfsmatige) ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende streekeigen landschappelijke inpassing. Omzoming van de bedrijfsbestemming met een groene inpassing zorgt voor een 'filter' op het aanzicht vanuit het landschap. De keuze voor de juiste landschappelijke inpassing is afhankelijk van de locatie en de karakteristiek van de omgeving.

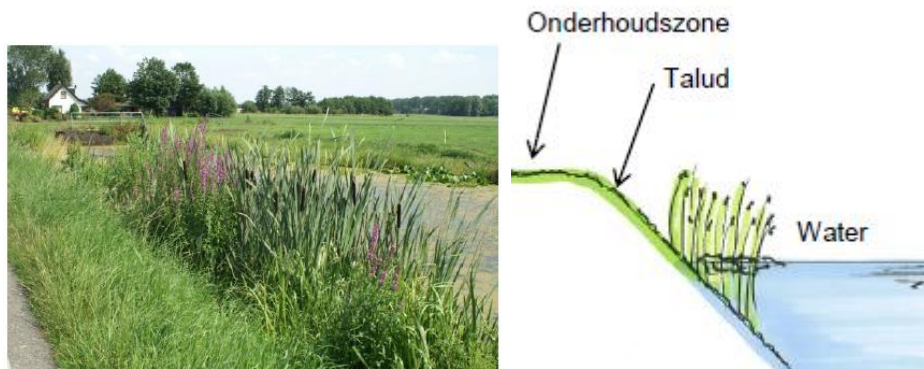
In het onderhavige plan aan de Hofwegen 15a is er sprake van een overgang van een stedelijke zone met veel bedrijfsactiviteiten (in het verlengde van het bedrijfsterrein Melkweg) naar het landelijk gebied. Een groene omranding zou daarmee passend zijn om een 'filter' te maken en de overgang te verzachten. De aanwezigheid van de naastgelegen Hofwegense Molen legt echter beperkingen op de mogelijkheden voor groene inpassing. De windvang van de molen mag niet worden beperkt en door het lage 'model' van de molen is het dichterbij de molen niet mogelijk opgaande begroeiing te plaatsen.



Afbeelding 8: Hofwegense molen

De locatie maakt onderdeel uit van het veenweidegebied en is middels slagen verkaveld. Haaks op de kavelrichting bevindt zich de wegen langs de Graafstroom en de lintbebouwing. De lintbebouwing bestaat uit afwisselend woningen en bedrijven, grotere en kleinere bouwwerken en open en gesloten ruimten wisselen elkaar af. De bouwstenen van het landschap bestaan uit sloten, bomenlanen, de oriëntatie van gebouwen, weiden, elzenhakhout akkers en (gerief)boselementen. Door deze bouwstenen op gepaste wijze in te zetten ontstaat een coulissewerking die de beleving geeft van enerzijds geslotenheid en anderzijds openheid van het gebied. Deze componenten vormen de basis van de landschappelijke inpassing van het projectgebied.

Langs de watergang kan gekozen worden voor een natuurvriendelijke oever met riet en andere laagblijvende oeverbeplanting. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang, met ruimte voor biodiversiteit, zonder dat de windvang van de molen zal worden beperkt.



Afbeelding 9: Natuurvriendelijke oevers

Aan de achterzijde van het plangebied is het mogelijk een landschappelijke inpassing te realiseren middels lager blijvende begroeiing. Onderhoud van het groen (en deze dus laag houden) is hierbij een vereiste. Qua beplanting wordt hierbij gedacht aan een laagblijvende elzenrij, knotwilgen en streekeigen struikgewas als hazelaars of een veldesdoorn.



Afbeelding 10: Laagblijvende laanbeplanting



Afbeelding 11: Streekeigen struikgewas.



Afbeelding 12: Landschappelijke inpassing

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 directe omgeving van het plangebied Hofwegen 15a te Bleskensgraaf liggen de volgende wegen:

- De Hofwegen (Erftoegangsweg 60 km/h);
- De Meulenbroek (Erftoegangsweg 60 km/h);

Conclusie:

In het onderhavige plan wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel Hofwegen 15a vergroot. Verder wordt het verschil in bebouwingsoppervlak tussen het bestemmingsplan en de werkelijk vergunde situatie hersteld en de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Hierdoor is geen sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de nieuwe situatie, de afstand van de bedrijfsloods (inclusief de uitbreiding) tot de geluidszones van de nabijgelegen wegen. De kleinschalige uitbreiding wordt gerealiseerd aan de west- en zuidkant van de bedrijfsloods, waardoor de afstand van de bedrijfsloods tot de Hofwegen/Meulenbroek gelijk blijft aan de huidige situatie. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï is daardoor niet noodzakelijk. Het plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

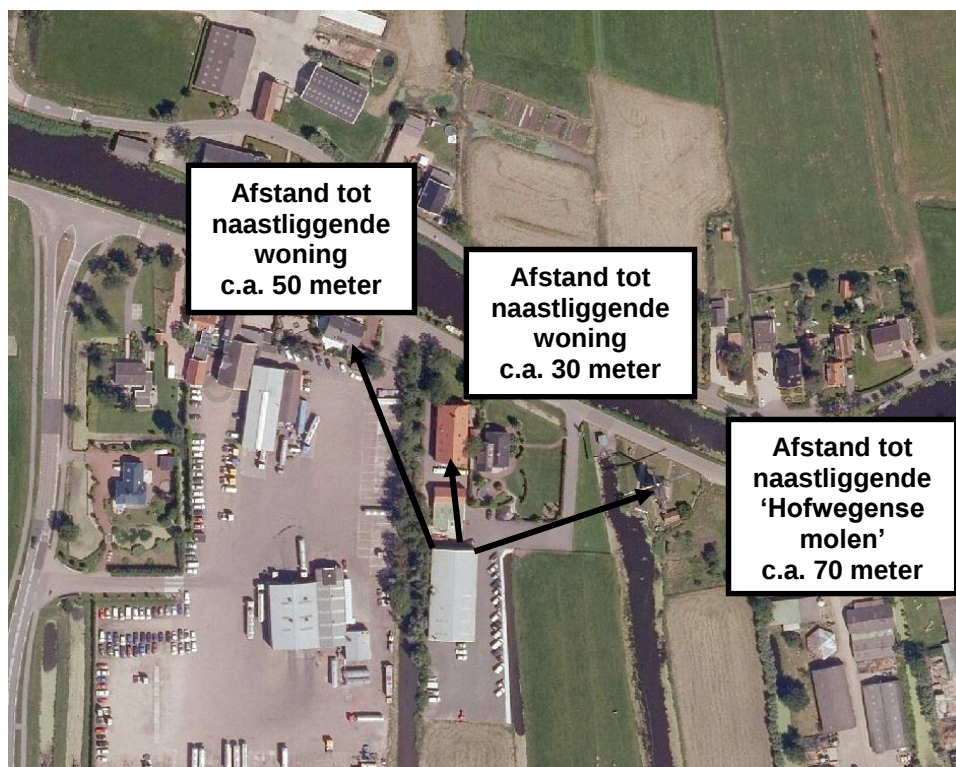
Conclusie

Het onderhavige plan gaat uit van een kleinschalige uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt het verschil in de bebouwingsoppervlakte tussen het bestemmingsplan en de werkelijk vergunde situatie hersteld en de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Er is hierbij geen sprake van toevoeging van hindergevoelige objecten.

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).

Autobedrijf Van der Lee behoort tot de categorie 2 van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG boekje een grootste richtafstand van voor geluid van 30 meter. Gezien het plangebied Hofwegen 15a in een gemengd gebied is gelegen wordt de richtafstand tussen hindergevoelige objecten (woningen) en de bedrijfsloods in het plangebied verlaagd naar 10 meter.

In de directe omgeving van het Autobedrijf Van der Lee zijn verschillende woningen (hindergevoelige objecten) aanwezig. Op afbeelding 13 zijn de dichtstbijzijnde hindergevoelige objecten (woningen) weergegeven.



Afbeelding 13: Afstand tot hindergevoelige objecten

De gemeten afstanden tussen de naastgelegen hindergevoelige objecten en de bedrijfsactiviteiten in het plangebied Hofwegen 15a voldoen ruimschoots aan de gestelde richtafstand van 10 meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan blijft gelijk aan het vigerend bouwvlak. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming geeft daarmee niet meer ruimte om dichter naar de woning te bouwen dan nu al het geval is. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

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 een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het onderhavige plan gaat uit van de uitbreiding van de bestaande bedrijfsloods. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- De geroerde bovengrond ter plaatse van de onverharde strook grond langs de westzijde van het pand is licht verontreinigd met zink, kobalt, molybdeen, nikkel en PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf en de bodemkwaliteit in de regio in het algemeen;*
- In de venige ondergrond zijn kobalt, molybdeen, zink, nikkel en koper boven de AW 2000 aangetroffen;*
- In het grondwater uit peilbus 1 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een niet relevante verhoging.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfspand.

NB: Bij eventuele toekomstige afvoer van mogelijk overtollige licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Zowel de bovengrond als de ondergrond voldoen bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit aan klasse industrie.’

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. 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.

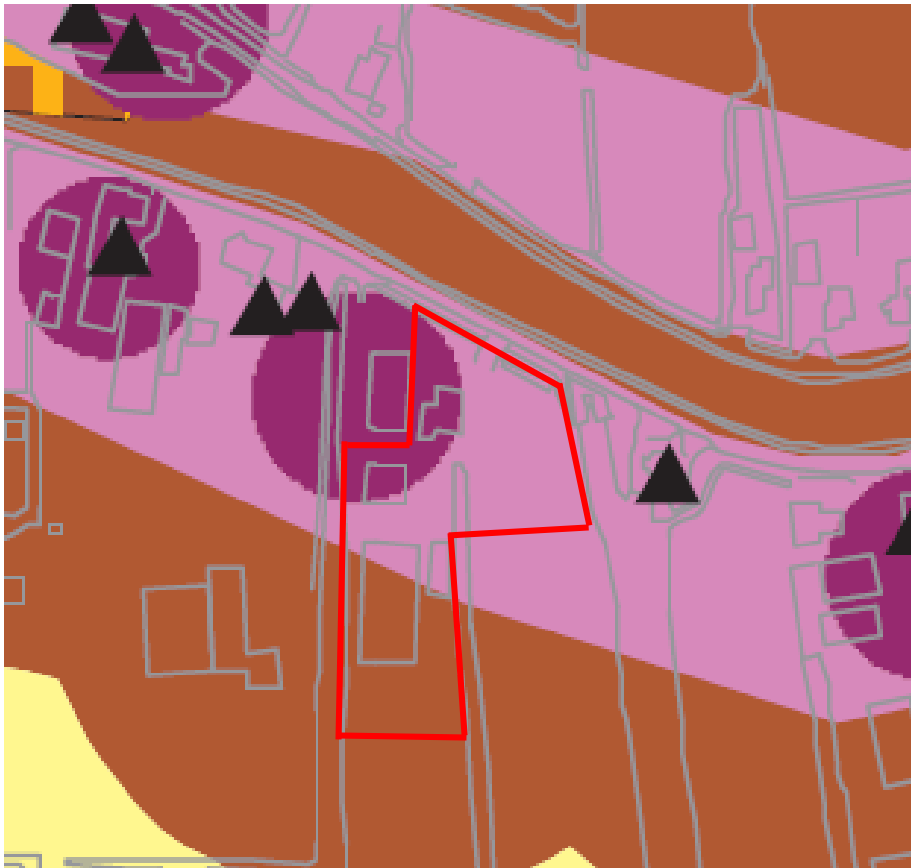
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 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 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 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 plan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard 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 zeer middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Roze)
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Bruin)

In het onderhavige plan wordt de bestaande bedrijfsloods uitgebreid. De gewenste uitbreiding van bedrijfsloods is gepland op de grond met een zeer middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd (roze) en een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). De uitbreiding overschrijdt de vrijstellingsnormen van 100 m² en 250 m², 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 een zeer geleidelijke opeenvolging van komafzettingen naar veen. In beide pakketten is geen 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 (boring 1).
- **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 Hofwegen gelegen om hier nog restanten van woonheuvels en degelijke te kunnen verwachten. De archeologische verwachting in de onderliggende komafzettingen (Formatie van Echteld) is eveneens zeer gering, aangezien er geen aanwijzingen zijn dat dit komgebied langere tijd droog heeft gelegen en buiten de invloed van overstromingen is geweest.
- **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. Ter bescherming van de archeologische waarde worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 3, 4 en 6' opgenomen.

Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen wordt een watertoets uitgevoerd.

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.

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.

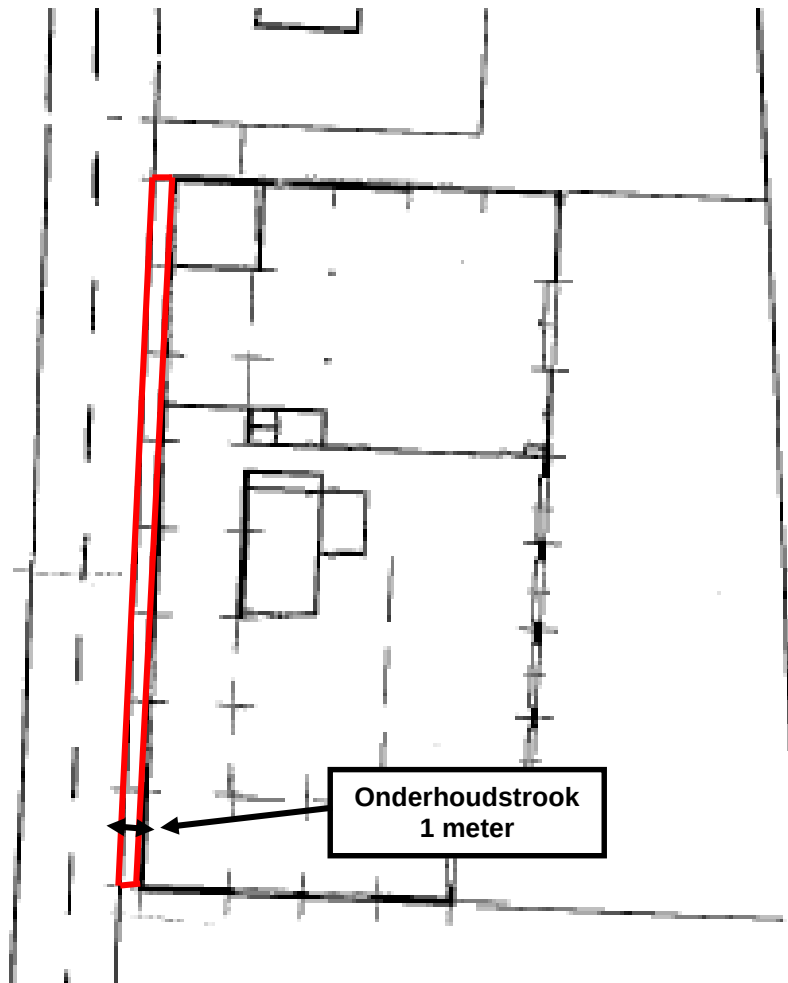
In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruid beheer, 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.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Bleskensgraaf is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap. In de verordening de Keur is vastgelegd dat voor B-watergangen een onderhoudstrook van 1 meter dient te worden vrijgehouden. In het onderhavige plan is rekening gehouden met het onderhoud van de watergangen. Tussen de verbreding van de bebouwing en de B-watergang aan de westzijde van het perceel zal een onderhoudstrook worden vrijgehouden van 1 meter (afbeelding 15).



Afbeelding 15: Onderhoudstrook tussen uitbreiding en naastgelegen watergang

De afstand van de bestaande bedrijfsloods tot de taludhelling van de sloot is naar aanleiding van het wateradvies van het waterschap Rivierenland d.d. 29 juni 2015 (kenmerk: 201508127/321202) extra opgemeten. Hieruit is geconcludeerd dat de afstand tussen de bestaande bedrijfsloods en de taludhelling van de sloot minimaal 6 meter bedraagt (afbeelding 16 en 17).



Afbeelding 16: Afstand tussen bestaande loods en naastgelegen watergang



Afbeelding 17: Afstand tussen bestaande loods en naastgelegen watergang

De digitale watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets (kenmerk 20150325-9-10681) doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Nieuwbouweffecten

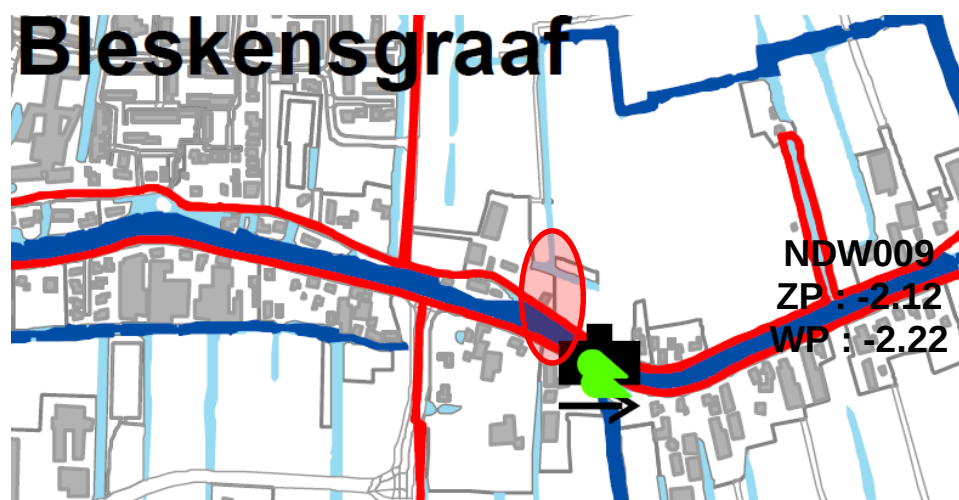
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om 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 meer toeneemt dan 1500m². 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.

In het onderhavige plan wordt de bestaande bedrijfsloods uitgebreid met 277 m². De uitbreiding van de bedrijfsloods wordt gerealiseerd op bestaand verhard oppervlak (buitenterrein). Hierdoor is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, waardoor een watercompensatieplicht niet aan de orde is.

Peilgebied

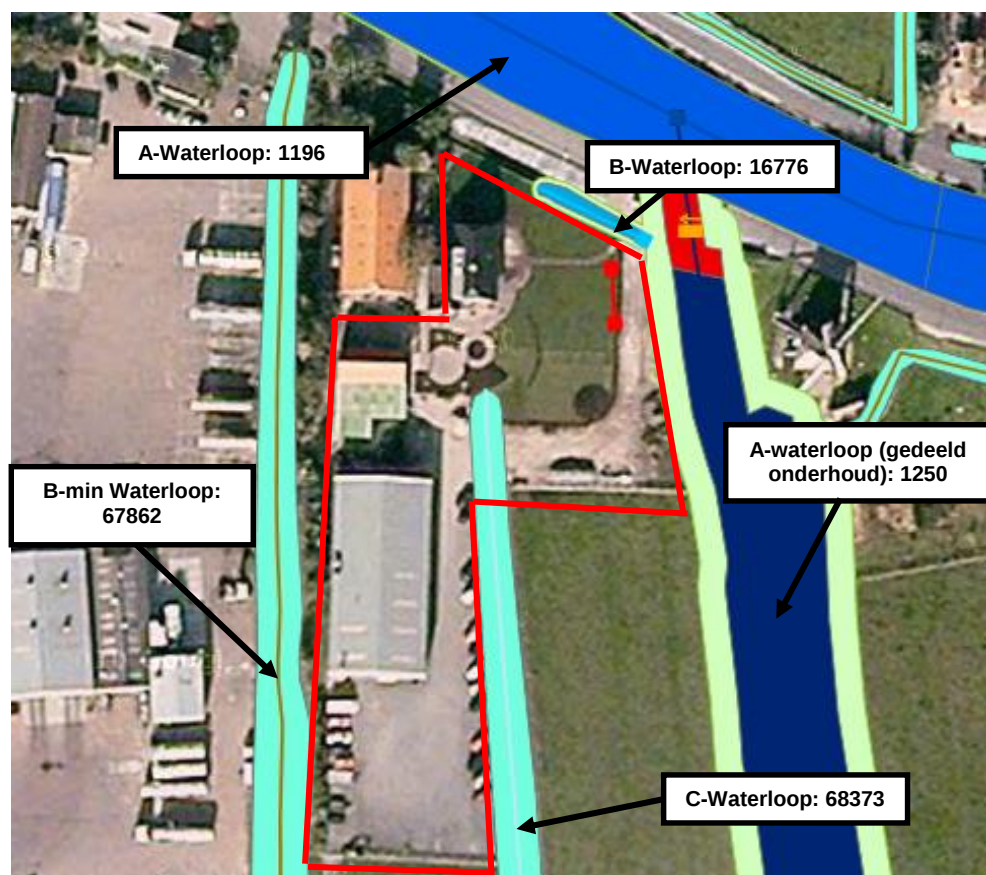
Het plangebied is gelegen aan de Hofwegen en gelegen binnen het peilgebied van de Nederwaard, gebied NDW009. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,12 m NAP en een winterpeil van -2,22 m NAP.



Afbeelding 18: Uitsnede Peilgebiedenkaart Alblasserwaard

Legger wateren

Zoals op de legger wateren van het waterschap is te zien is het plangebied aan de noordzijde begrensd door de B-waterloop 16776 en de A-waterloop 1196, zijnde de Graafstroom. Daarnaast loopt ten westen de B-min waterloop 67862 en ten oosten van het perceel de C-waterloop 68373 (afbeelding 19). Verder ten oosten van het plangebied bevindt zich de A-watgang (gedeeld onderhoud) 1250. Dit watergangen blijven in onderhavige plan ongewijzigd.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger Wateren

Regionale waterkering

De Hofwegen, waaraan het plangebied is gelegen, maken onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard. Voor deze waterkering gelden een kernzone en een beschermingszone. Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In afbeelding 20 zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwe bebouwing binnen de beschermingszone van de waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is. De uitbreiding van de bedrijfsloods valt ruim buiten de beschermingszone. 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 bouwmogelijkheden van de onderliggende bedrijfsbestemming te beperken.



Afbeelding 20: Uitsnede Legger regionale waterkering Nederwaard

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 uitlogende 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. De afwatering van 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.

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Het plangebied wordt ontsloten via de Hofwegen. De Hofwegen is ter plaatse van het plangebied in beheer bij de gemeente Molenwaard. De bestaande ontsluiting van het plangebied bevindt zich momenteel op een agrarische bestemming met waarden. In het onderhavige plan wordt dit strijdig gebruik hersteld door de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. De bestaande parkeervoorzieningen achter de bedrijfsloods liggen eveneens op een agrarische bestemming met waarden. Dit strijdig gebruik wordt eveneens hersteld door middel van de wijziging van de bestemming naar een bedrijfsbestemming.

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 bestemmingsplannen 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 ecologische 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 een uitbreiding van de bestaande bedrijfsloods en het herstellen van de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke vergunde situatie. De uitbreiding van de bedrijfsloods vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemmingsgrenzen op verhard oppervlak. Hierbij zijn geen sloopwerkzaamheden of overige activiteiten gepland die kunnen leiden tot aantasting van Flora en Fauna (zoals kappen van bomen en het dempen van sloten). Het herstellen van de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke vergunde situatie is uitsluitend een schriftelijke wijziging. De huidige ruimtelijke situatie blijft ongewijzigd, waardoor eveneens geen sprake is van aantasting van Flora en Fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 2: 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 pm_{2,5}/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.

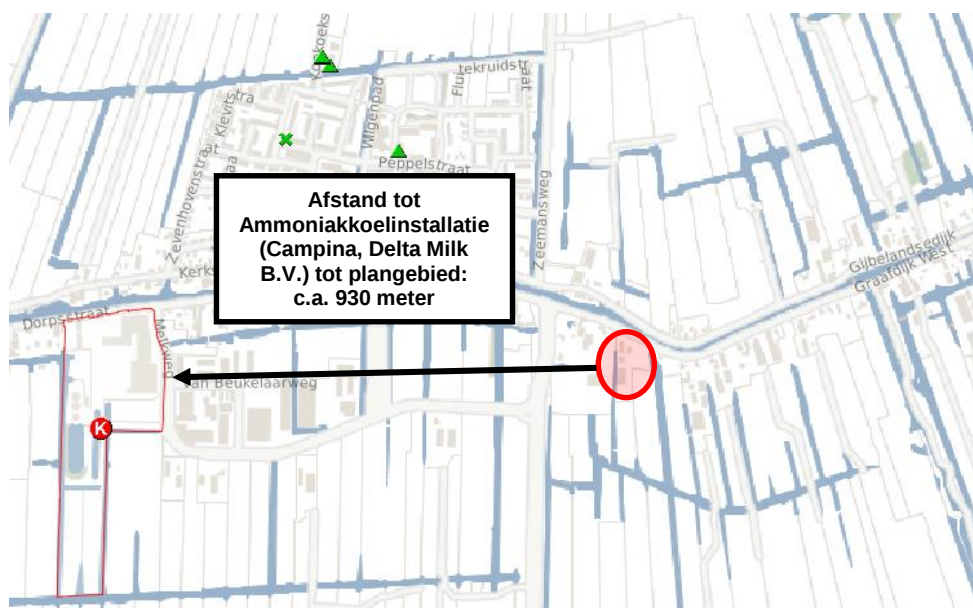
Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de uitbreiding van de bedrijfsloods en het herstellen van de omissies tussen het vigerende bestemmingsplan en de werkelijke vergunde situatie. Het plan is kleinschalig van aard en valt daardoor binnen 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. De risicokaart van de provincie Zuid-Holland geeft een overzicht van de kwetsbare objecten in het gebied en de inrichtingen die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan (afbeelding 21).



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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.

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied bevindt zich op circa 930 meter een ammoniakkoelinstallatie (afbeelding 21). De ammoniakkoelinstallatie is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi is van toepassing op ammoniakkoelinstallaties met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak. In het rapport voor Delta Milk B.V. (Rapportnummer 6137) is vastgelegd dat de hoeveelheid ammoniak in deze ammoniakinstallatie 2200 kg bedraagt. De risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar) en de afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico zijn beiden vastgesteld op 0 meter. Het plangebied ondervindt geen bedreiging van de ammoniakkoelinstallatie. Verder is er volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi inrichting of inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kan vormen voor het plan.

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 Hofwegen, de Meulenbroek of de Zeemanskade (N482) niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

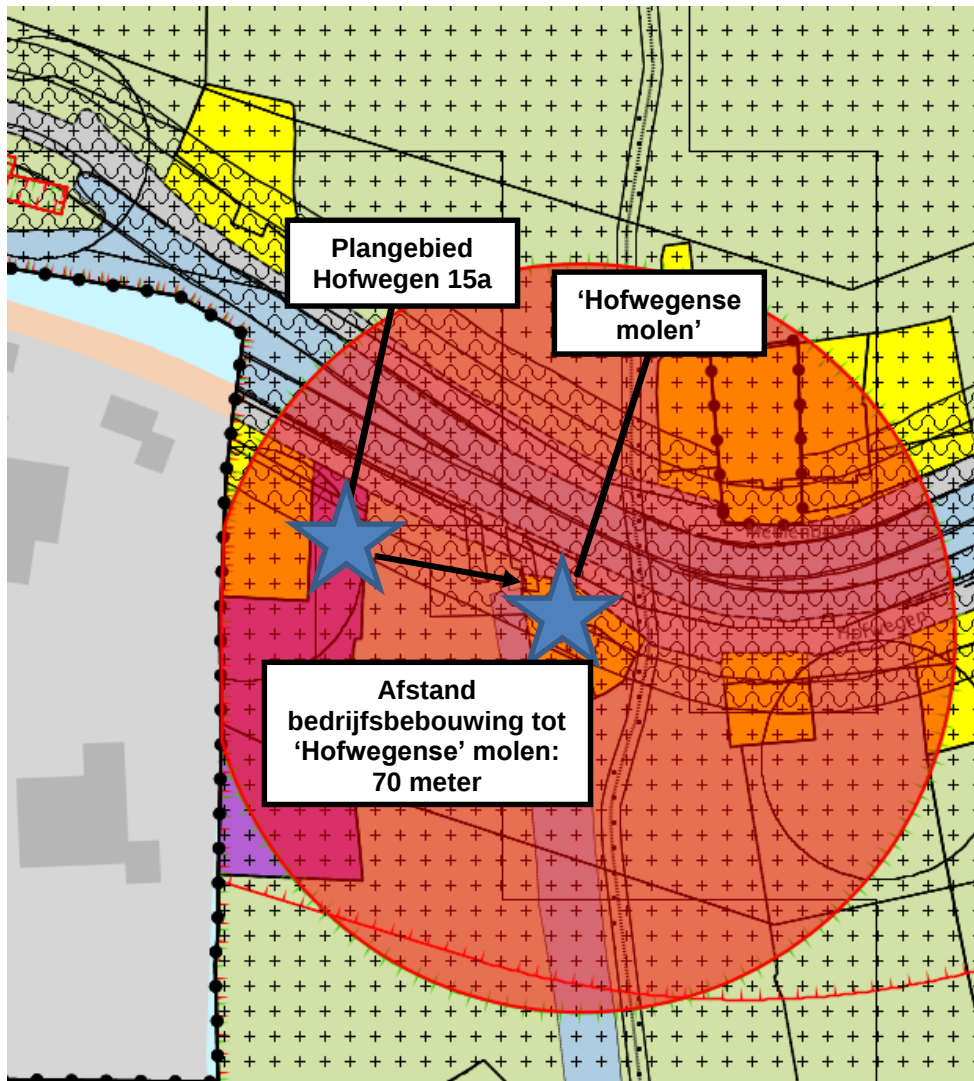
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

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

5.9 Molenbiotoop

Het plangebied Hofwegen 15a te Bleskensgraaf is gelegen binnen de beschermingszone van de 'Hofwegense molen' (afbeelding 22). In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen en een beschermingszone tussen 100m en 400m uit het middelpunt van de molen. De bedrijfsloods, welke in het onderhavige plan wordt uitgebreid, bevindt zich op circa 70 meter van de Hofwegense Molen dus valt binnen de molenbiotoop.



Afbeelding 22: Molenbiotoop 'Hofwegense molen'

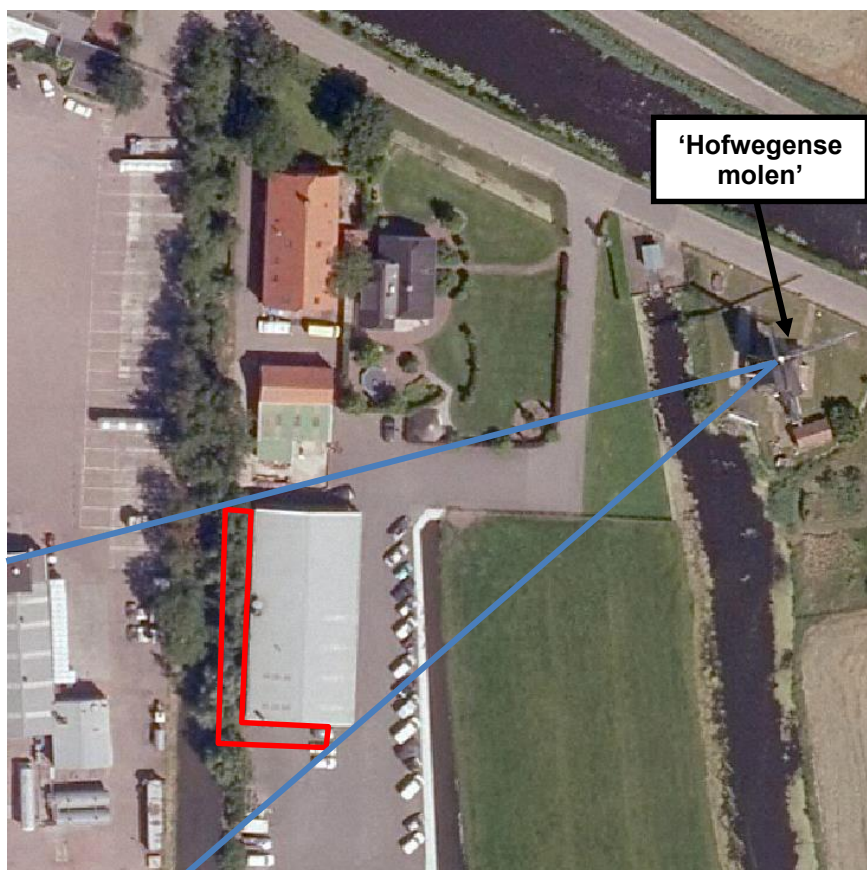
Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' een 'vrijwaringszone – molenbiotoop 100m' opgenomen. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de 'Hofwegense molen' is op circa 1 meter boven straatniveau gelegen. De bestaande situatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' gerechtvaardigd. De gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 100 m' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' worden in het onderhavige plan overgenomen.

Bleskensgraaf Zuid-Holland		
		
Database nr.	955	
Inventaris nr.	ZH171	
Naam	Hofwegense molen	
Bouwjaar	1514 / ?? / 1898	
Type	Wipmolen	
Kenmerken	Wipmolen	
Functie	Poldermolen	
Ligging	Hofwegen 15, 2971 XA	
	Bleskensgraaf	
Rijksdriehoek	X: 114075 Y: 431369	
Gemeente	Molenwaard	
Kadaster	Bleskensgraaf, sectie E nr. 304	
Monument nr.	9634	
Landsch.	Zeer groot	
Waarde		
Eigenaar	SIMAV sinds 01-02-2008: daarvoor Waterschap Rivierenland sinds 2005.	
Bedrijfs-vaardigheid	Maalvaardigheid	
Bestemming	Bemalen van de polder Zuidzijde, Hofwegen Ruijbroek, thans op vrijwillige basis.	
Molenaar	Dimitri Marangos / Kees van der Graaf	
Omwentelingen	2005: 86.818 2007: 17.007 (restauratie) 2008: 157.889 2009: 76.323	
Bron	Nederlandse Molendatabase	

Afbeelding 23: Beschrijving ‘Hofwegense molen’

Afbeelding 23: Beschrijving 'Hofwegense molen'

In het onderhavige plan wordt, vanuit de locatie van 'Hofwegense molen' gezien, de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing gerealiseerd aan de achter- en zijkant van de bestaande bedrijfsloods. De uitbreiding is zo ontworpen dat deze geheel achter de bestaande, en dus al voor de windvang beperkende bebouwing, worden gerealiseerd. Op deze manier wordt de windvang van de 'Hofwegense molen' niet (verder) nadelig beïnvloed (afbeelding 24). De gehele uitbreiding zal qua bouwhoogte lager blijven dan de bestaande bebouwing. Bij het aanleggen van de landschappelijke inpassing van het plangebied zal ook rekening worden gehouden met de windvang, waardoor hoog opgaande begroeiing is uitgesloten.



Afbeelding 24: Gewenste uitbreiding bedrijfsloods (rood) t.o.v. windvang molen

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Hofwegen 15a' 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 'Bleskensgraaf, Hofwegen 15a' 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 'Bleskensgraaf, Hofwegen 15a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010, van de gemeente Molenwaard. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Hierin worden de bestemmingsregels van 'Bedrijf' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Hofwegen 15a' 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 wordt uitgebreid met het bestaande parkeerterrein en de bestaande in- en uitrit van het gebied. Het bouwvlak op de bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 3, 4 en 6' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

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

Gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 100m.
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m.

Functieaanduiding:

- Specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf

Maatvoering:

- Maximum goothoogte: 5 meter

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 is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin o.a. 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 INSPRAAK

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. Het waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie d.d. 29-06-2015, met kenmerk 201508127/321202, één opmerking gegeven:

- De beschikbare ruimte tussen de gewenste uitbreiding van de bebouwing en de bestaande B-watgang is uit het plan niet goed op te maken. Voor de B-watgang geldt een onderhoudstrook van 1 meter. Op basis van de digitale leggerkaart, de beschikbare digitale kaart van de huidige bebouwing en de bestemmingsplanwijziging lijkt de beschikbare ruimte tussen de sloot en de bebouwing niet voldoende te zijn voor de verbreding van 5 meter plus een onderhoudstrook van 1 meter.

De opmerking is extra toegelicht in hoofdstuk 5.5 Watertoets. De strook grond tussen de bestaande bedrijfsloods en de sloot is extra opgemeten. Hieruit is geconcludeerd dat de breedte van de strook grond ruim voldoende is voor de verbreding van bedrijfsloods met 5 meter plus de onderhoudstrook van 1 meter voor de B-watgang.

De provincie Zuid-Holland heeft in een schriftelijke reactie d.d. 22-07-2015, met kenmerk PZH-2015-523607934 DOS-2015-0004990, één opmerking gegeven:

- De bouwregels voor de vrijwaringszone van de molenbiotoop zijn niet in overeenstemming met artikel 2.3.5 van de Verordening ruimte 2014. Artikel 10, sub 10.1.2 onder a en b van de planregels dient te worden aangevuld.

De opmerking is verwerkt in de planregels.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.