

Bestemmingsplan Meulenbroek 13 - Bleskensgraaf

Gemeente Molenwaard

TOELICHTING

Planstatus: vastgesteld

Datum: 22 mei 2018

Planidentificatie: NL.IMRO.1927.BPmeulenbroek13BLG-VG01

Opdrachtgever: Fa. Tukker
Meulenbroek 13
2971 XC BLESKENS GRAAF

Opdrachtnemer: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.
A.P. Stam
Energieweg 4a
4231 DJ MEERKERK
T 0183 - 351 000
E info@hansrietveldagrarischadvies.nl



Inhoud

01 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Planologische regeling	7
1.4 Leeswijzer en opzet bestemmingsplan	8

02 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
2.3 Planologische inpasbaarheid	11

03 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Beleid provincie	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17

04 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie	20
4.2 MER	22
4.3 Archeologie	22
4.4 Waterhuishouding	25
4.5 Milieuzonering	27
4.6 Bodem	29
4.7 Geluid	29
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Externe veiligheid	32
4.10 Hinder bedrijvigheid	32
4.11 Verkeer en parkeren	34
4.12 Kabels en leidingen	35

05 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Bestemmingsplansystematiek	36
5.2 Planvorm	36
5.3 Verbeelding	36
5.4 Planregels	37

06 UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE

6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3 Afweging en conclusie	40

07 PROCEDURES BESTEMMINGSPLAN

7.1 Overleg	41
7.2 Zienswijzen	41
7.3 Vaststellingsprocedure	41

08 BIJLAGEN

8.1 Principebesluit gemeente Molenwaard d.d. 15-11-2016	
8.2 Vergunning Wet natuurbescherming d.d. 02-09-2014	
8.3 Quicksan Flora & Fauna adviesbureau Mertens augustus 2017	
8.4 Archeologisch onderzoeksrapport BAAC d.d. 25-04-2017	
8.5 Akoestisch onderzoeksrapport SAIN Milieuadvies d.d. 12-05-2017	
8.6 Verkennend bodemonderzoeksrapport Lankelma d.d. 16-06-2017	
8.7 Watertoets d.d. 14-08-2017	
8.8 Landschappelijk inpassingsplan d.d. 04-12-2017	
- Anterieure overeenkomst d.d. ... - .. – 2017	
- Vaststellingsbesluit d.d. ... - .. – 2017	

(Bijlagen zijn opgenomen in een apart document)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Firma Tukker bezit aan de Meulenbroek 13 te Bleskensgraaf een agrarisch melkveebedrijf. De Firma wordt gevormd door de heer C.H. Tukker en de heer M. Mourik. Het bedrijf is gelegen aan de rand van het dorp Bleskensgraaf. In de afgelopen jaren heeft het bedrijf zich kunnen ontwikkelen en is een nieuwe melkveestal gebouwd.

De huidige bedrijfswoningen, Meulenbroek 13 en Meulenbroek 12 zijn gelegen aan de overzijde van de weg. Een situatie die van oudsher zo is ontstaan. Meulenbroek 13 wordt bewoond door de heer Tukker. Gekoppeld aan deze woning is de woning (Meulenbroek 12) van de ouders van de heer Tukker. In het kader van mantelzorg verzorgt de heer Tukker zijn ouders.

In 2014 heeft de gemeente Molenwaard een tijdelijke vergunning verleent voor het plaatsen van een woonunit bij het agrarisch bedrijf. Deze woonunit wordt bewoond door de heer Mourik.

Voor een duurzame voortzetting van het bedrijf betreft dit een onwenselijke situatie. Eind 2016 heeft Firma Tukker bij de gemeente een principeverzoek ingediend waarin is verzocht medewerking te verlenen aan de oprichting van een nieuwe agrarische bedrijfswoning dicht bij het bedrijf.

Middels een principebesluit d.d. 15-11-2016, zaaknummer: 587778 heeft de gemeente Molenwaard besloten haar medewerking te verlenen aan het plan op voorwaarde dat met de bestemmingsplanherziening de huidige agrarische bedrijfswoningen gelegen aan de zuidkant van de Meulenbroek, worden herbestemd. Maar ook dat de nieuwe bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf op landschappelijke wijze wordt ingepast.

Voorliggend bestemmingsplan beoogd hierin te voorzien en laat zien dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat t.b.v. de te bestemmen objecten.

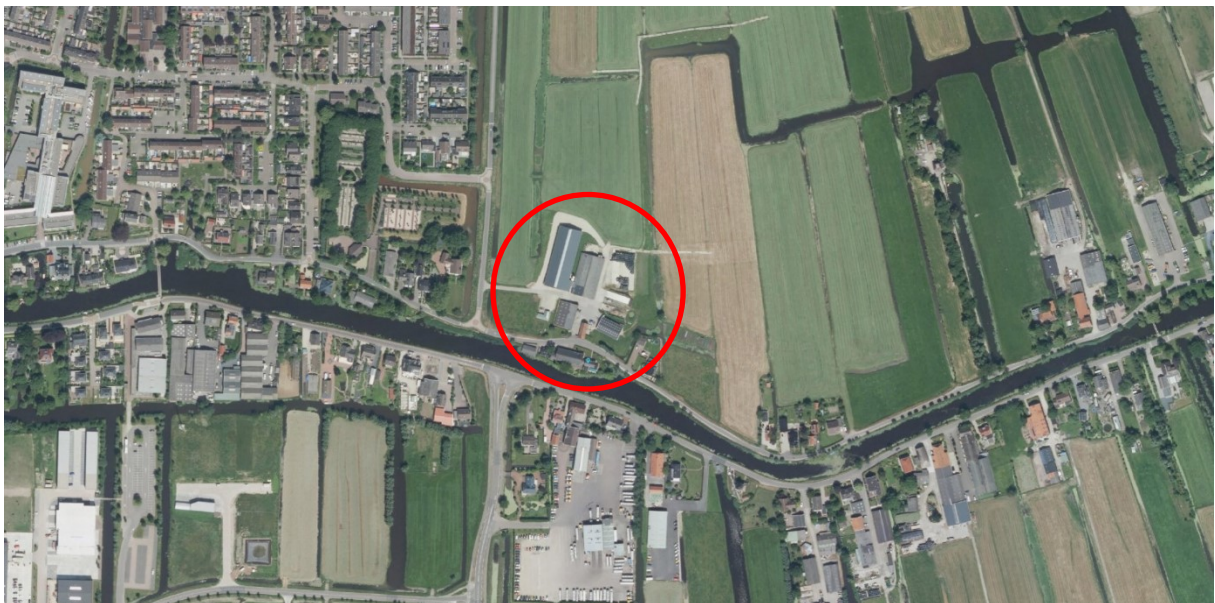
1.2 Begrenzing plangebied

Het betreffende plangebied ligt buiten de bebouwde kom, aan de oostzijde van het dorp Bleskensgraaf. Op de afbeeldingen 1.2.1 en 1.2.2 is globaal de situering weergegeven aan de hand van een luchtfoto.



Figuur 1.2.1 Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

Het bedrijfsperceel is gelegen aan de Meulenbroek, een weg die overgaat in de Gijbelandsedijk richting de dorpskern 'Gijbeland'. Het bedrijfsperceel vormt het eerste agrarische bedrijf buiten de bebouwde kom, is gelegen in het agrarisch buitengebied met gebouwen voor agrarische doeleinden en bijbehorende bedrijfswoningen.



Figuur 1.2.2 Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van de bestemmingsplannen:

A) Parapluherziening Buitengebied Graafstroom, ontwerp gepubliceerd d.d. 18-04-2017;
B) “Buitengebied Graafstroom”, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010.

Het perceel heeft de enkelbestemmingen: 'Agrarisch met waarden'. De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing: 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Ook zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing: 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop 400 m' en 'WRO zone – Aanlegvergunning overgangsgebied' en 'WRO zone – Aanlegvergunning gevoelige bodem' en 'WRO zone – Wijzigingsgebied Dorpslint'.

Op 15 september 2015 is de derde herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” vastgesteld. In deze herziening zijn regels opgenomen en aanpassingen verricht naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Ten aanzien van onderhavig plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt opgesplitst in 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 4'
- De gebiedsaanduidingen 'WRO zones' wijzigen naar 'Wetgevingszones'

Het herbestemmen van de bedrijfswoningen en tevens de oprichting van nieuwe bedrijfswoning is op basis van het vigerende bestemmingsplan onhaalbaar. Om realisatie planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” derde herziening (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer en opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart).

De toelichting bestaat uit een beschrijving van het aan het plan ten grondslag liggende beleid en van de benodigde onderzoeken.

In het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt het plan beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 eventuele ingebrachte reacties behandeld en is de procedure van het bestemmingsplan opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het bedrijf ligt aan de Meulenbroek te Bleskensgraaf. De agrarische bedrijfswoningen zijn op dit moment gesitueerd aan de zuidkant van de Meulenbroek. Betreft twee bedrijfswoningen, Meulenbroek nr. 13 en Meulenbroek nr. 12. Het agrarisch bedrijf wordt aangeduid met Meulenbroek nr. 13.

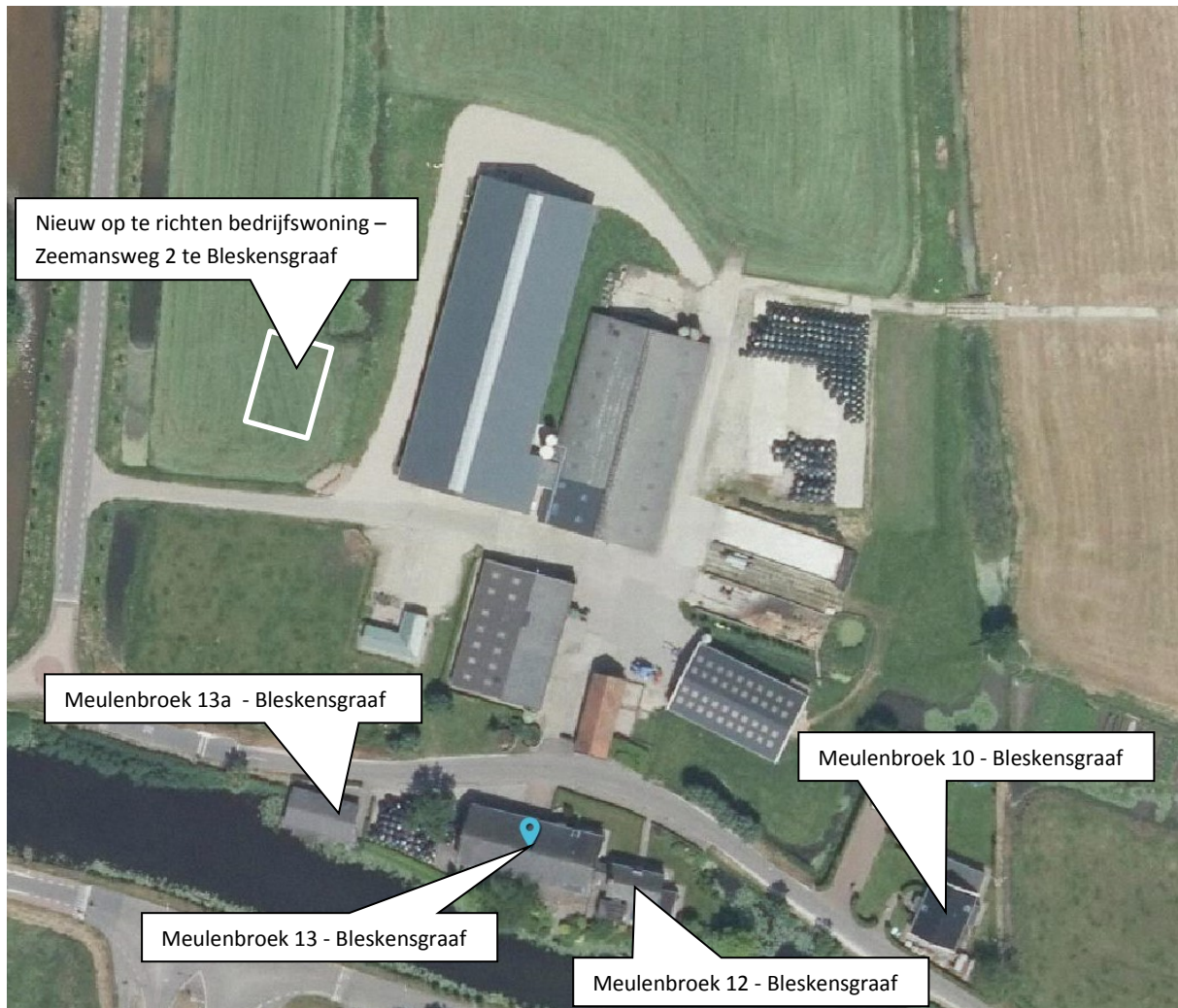
Direct bij het bedrijf aan de noordkant van de Meulenbroek bevindt zich de woonunit, aangeduid als Zeemansweg nr. 2, met de oriëntatie op de Zeemansweg. De dichtstbij gelegen burgerwoning bevindt zich op een afstand van ca. 40 m, Meulenbroek nr. 10



Figuur 2.1.1 Foto voorzijde bedrijfswoningen (bron: Google Streetview)



Figuur 2.1.2 Overzichtsfoto bedrijfspceel met woonunit (bron: Google Streetview)



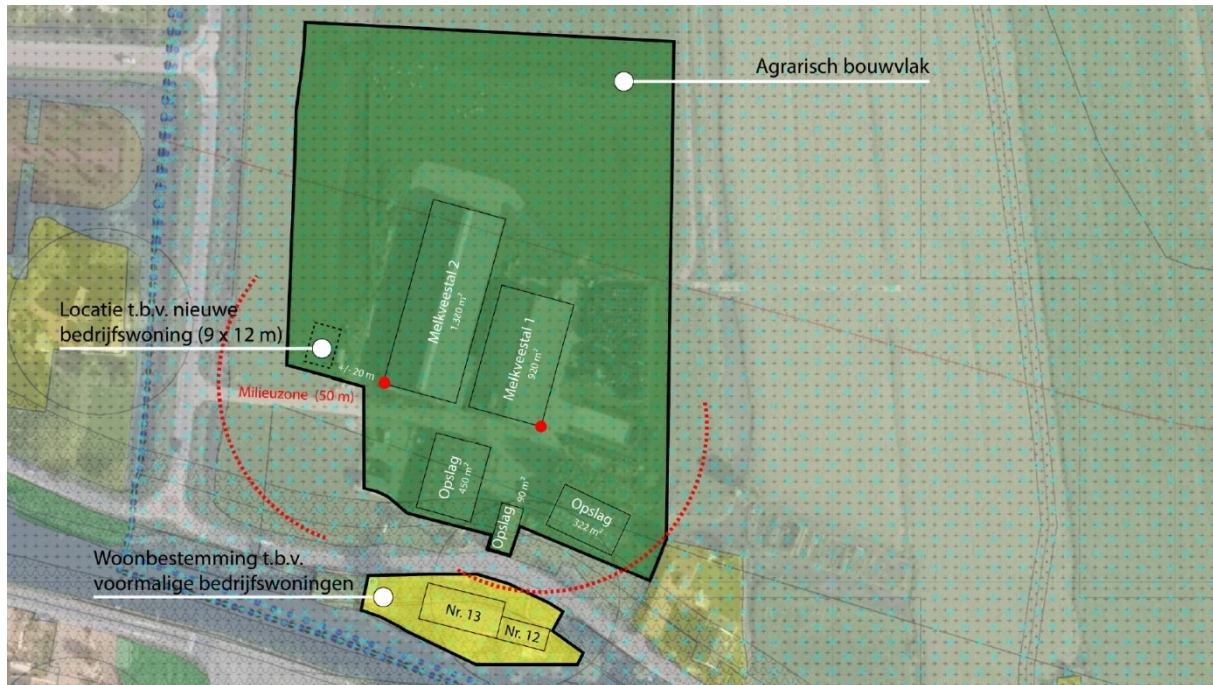
Figuur 2.1.3 Luchtfoto bestaande situatie (bron: Kadaster)

Op het bedrijfsperceel, noordzijde van de Meulenbroek bevinden zich diverse opstallen, woonunit en verschillende sleufsilos. De veestapel bestaat momenteel uit ca. 138 stuks melkkoeien (RAV. A1.100) en ca. 105 stuks jongvee (RAV. A3.100). Rondom de bebouwing is het erf grotendeels verhard. Het bedrijfsperceel wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Meulenbroek en westzijde op de Zeemansweg, zie figuur 2.1.3.

Meulenbroek nr. 10 is een burgerwoning, bevindt zich op minder dan 50 meter afstand van de perceelsgrens van het agrarische bedrijf. Meulenbroek nr. 13a betreft het clubgebouw van de plaatselijke IJclub De Vooruitgang.

2.2 Nieuwe situatie

Voor het toekomstige gebruik is sprake van een nieuwe agrarische bedrijfswoning aan de noordzijde van de Meulenbroek, direct bij het bedrijf. De huidige bedrijfswoningen aan de zuidkant van de Meulenbroek zullen de bestemming 'wonen' krijgen.



Figuur 2.2 Gewenste inrichting van het plangebied

2.3 Planologische inpasbaarheid

De agrarische bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan de zuidkant van de Meulenbroek. Logischer zou zijn om een bedrijfswoning te realiseren aan de noordkant van de Meulenbroek direct bij het bedrijf. Om die reden heeft de gemeente Molenwaard in het principebesluit aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de herbestemming van de agrarische bedrijfswoningen, mits toekomstige burgerwoningen geen belemmeringen opwerpen voor de agrarische bedrijfsvoering. Waarvoor onderhavig bestemmingsplan.

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” dat op 25-01-2010 is vastgesteld, waarvan de derde herziening is vastgesteld op 15-09-2015, waarbij het ontwerp van de parapluperziening d.d. 18-04-2017 is gepubliceerd. Voor het [Rijksbeleid](#) wordt daarom verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan en Rijksbeleid

Het Rijksbeleid, dat een relatie heeft met onderhavig bestemmingsplan is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig plan is daarmee in lijn met het beleid van het Rijk.

3.2 Beleid provincie

Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” dat op 25-01-2010 is vastgesteld, waarvan de derde herziening is vastgesteld op 15-09-2015, waarbij het ontwerp van de parapluperziening d.d. 18-04-2017 is gepubliceerd. Voor het [beleid van de provincie](#) wordt daarom verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan en provinciaal beleid

Het beleid van de provincie, dat een relatie heeft met onderhavig bestemmingsplan is gedeeltelijk gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het Provinciaal beleid en is conform de Provinciale Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 12-01-2017).

Het betreft een ontwikkeling die (onder voorwaarden) passend is binnen het beleid.

De mogelijkheden voor agrarische bedrijven zijn opgenomen in de verordening onder artikel 2.3.1 ‘Agrarische bedrijven’. De onderdelen a (omvang bouwvlak), d (ten hoogste één agrarische bedrijfswoning) en g (geen intensieve veehouderij) zijn hier relevant.

Sub a: het bouwvlak mag maximaal 2 hectare groot zijn, onderhavig planopzet gaat niet uit van een bouwvlakvergroting, de omvang van het bouwvlak blijft met 1,5 hectare hetzelfde en binnen de 2 ha.

Sub d: bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten. Voorliggend plan beoogt de bestaande bedrijfswoningen te bestemmen tot ‘woonbestemming’ en voorziet in een nieuwe bedrijfswoning t.b.v. het agrarische bedrijf. (Zeemansweg nr. 2) Daarmee wordt voldaan dat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is.

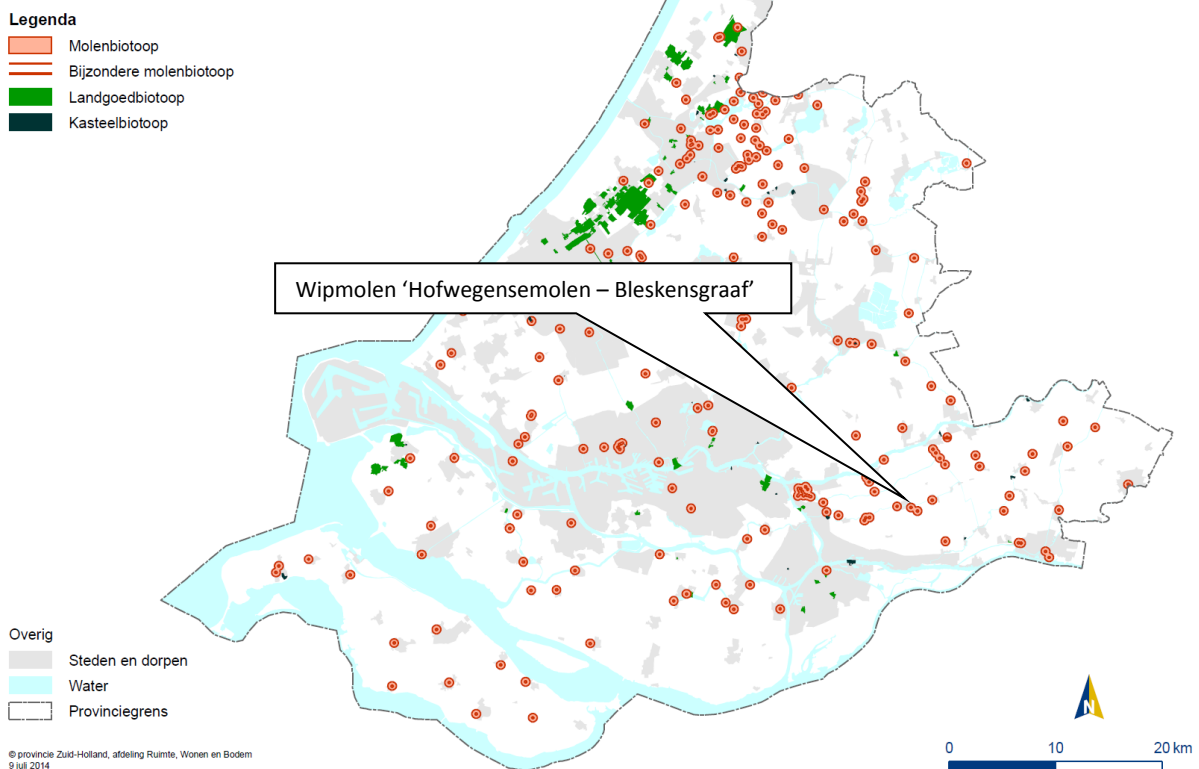
Sub g: Intensieve veehouderij is uitgesloten. Onderhavig bestemmingsplan geeft ruimte aan een grondgebonden rundveehouderij. Planopzet gaat bovendien niet uit van schaalvergroting of uitbreiding van veestapel etc. Op 02-04-2004 is melding Besluit melkrundveehouderijen ingediend en vormt nog steeds vigerende milieusituatie. Wel is er in 2014 een vergunningaanvraag ingediend in het kader van de huidige Wet natuurbescherming. Er is toestemming voor het houden van: 138 st. melkkoeien (RAV. A1.100), 105 st. vrouwelijk jongvee (RAV. A3.100) en 50 st. schapen (RAV. B1.100).

Gezien bovengenoemde situatie kan een nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak worden uitgesloten.

Molenbiotoop

Onderhavige plangebied bevindt zich op gronden gelegen binnen de molenbiotoop 'Hofwegensemolen' te Bleskensgraaf. Conform de provinciale Verordening Ruimte 2014 artikel 2.3.3, lid 1 dienen in bestemmingsplannen regels te worden opgenomen zodat vrije windvang en zicht voldoende gegarandeerd blijft.

Kaart 9 Cultureel erfgoed



Figuur 3.2.1 Kaart 9 Cultureel Erfgoed (bron: provincie ZH)

Artikel 2.3.3 Bescherming molenbiotoop

Lid 1 Molenbiotoop

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

- i. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- ii. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Lid 2 Afwijkmogelijkheid

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of
- b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Toetsing aan molenbiotoop

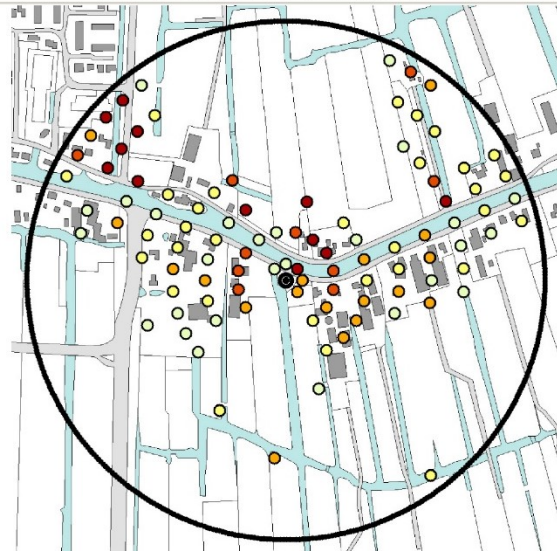
Ten zuidoosten van het plangebied staat poldermolen 'Hofwegensemolen', type wipmolen.



Figuur 3.2.2 Ligging t.o.v. 'Hofwegensemolen' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

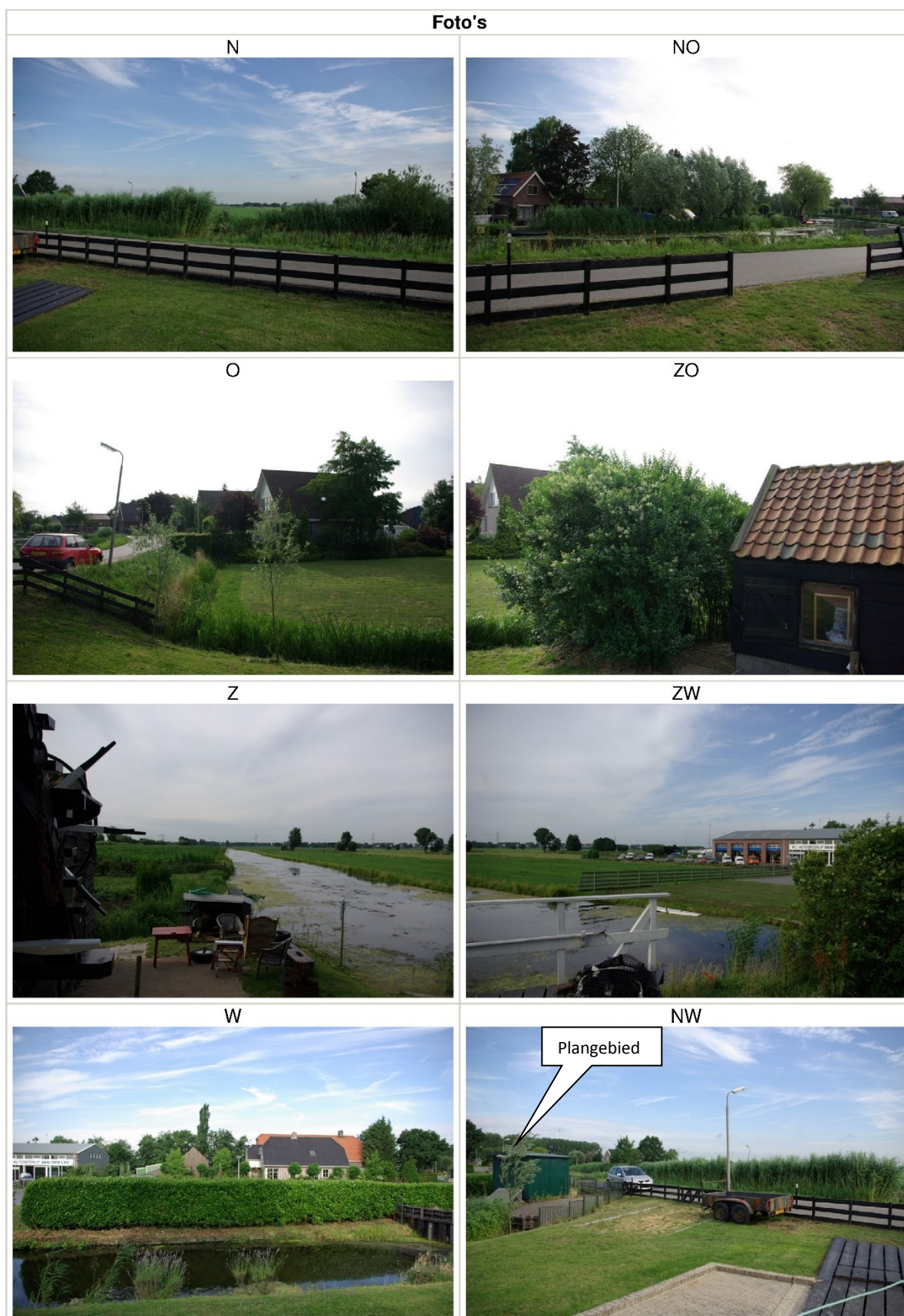
Het plangebied ligt op tenminste 180 meter in de buitenste zone van de molenbiotoop (100-400 meter).

Biotooprapport: 171

Algemene informatie																																		
Naam: Hofwegensemolen Plaats: Bleskensgraaf Adres: Hofwegen 15 2971 XA Bleskensgraaf	 																																	
Parameters voor de berekening																																		
Maaiveldhoogte: -0,5 meter t.o.v. NAP Evt. stellinghoogte: 0 meter Lengte van het gevlucht: 27,12 meter	Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 168918 Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 5897																																	
Resultaten - kaarten																																		
Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden 	Gestandaardiseerde sectorscores 																																	
 Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster																																		
<table><tr><td>categorie</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>kleur</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	categorie	1	2	3	4	5	kleur						<table><tr><td>sectorscore</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>rest</td></tr><tr><td>kleur</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>percentage</td><td>9%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>4%</td><td>67%</td></tr></table>	sectorscore	1	2	3	4	5	rest	kleur							percentage	9%	11%	6%	3%	4%	67%
categorie	1	2	3	4	5																													
kleur																																		
sectorscore	1	2	3	4	5	rest																												
kleur																																		
percentage	9%	11%	6%	3%	4%	67%																												
Resultaten - hoofdwindrichtingen																																		
Noord: 11 Noordwest: 70 West: 32 Zuidwest: 8	Noordoost: 52 Oost: 48 Zuidoost: 18 Zuid: 4																																	
Resultaten - totaal																																		
Totaalscore: 243 = Matig																																		
Beschrijving veldwerk																																		
Doordat de molen tussen de bebouwing met bijbehorende begroëing aan de Graafstroom staat, zijn er nog maar 2 kleine sectoren over met een ongestoorde windvang. Aan de zuidzijde is dat de sector zuid - zuidwest en aan de noordzijde de sector noordnoordwest - noordnoordoost. Ten oosten van de molen werkt de bebouwing en de hoge oeverbeplanting met de hoogopgaande groenstrook bij de voormalige Gijbelandse Molen, alsmede een lange rij knotwilgen en populieren in de zuidzuidoosthoek windbelemmerend. Aan de westzijde van de molen wordt de windhinder veroorzaakt door zowel bebouwing als de zeer hoge wegbeplanting langs de Zeemansweg (25 meter hoge populieren) en daarnaast oever- en erfbeplantingen.																																		

Figuur 3.2.3 Uitsnede van Biotooprapport 171 (bron: provincie ZH)

Biotooprapport: 171



Figuur 3.2.4 Uitsnede van Biotooprapport 171 (bron: provincie ZH)



Figuur 3.2.5 Windvang. (bron: google/streetview)

Huidige bedrijfswoningen, Meulenbroek nr. 12 en nr. 13 bevinden zich in de zone 100-400 m van de molenbiotoop. Planopzet gaat uit van het herbestemmen van bestaande bebouwing. Herbestemming levert derhalve geen belemmering ten opzicht van de bestaande situatie, gebouwhoogtes etc. blijven hetzelfde.

Het andere deel van de planopzet gaat uit van de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning ten westen van het agrarische bedrijf. De beoogde bedrijfswoning ligt dan ook achter de bestaande stallen. Een vrije windvang en zicht op de molen zal daardoor niet verder worden beperkt. Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, vinden de beoogde ontwikkelingen plaats, buiten de zone van vrije windvang.

Provinciaal beleid vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” dat op 25-01-2010 is vastgesteld, waarvan de derde herziening is vastgesteld op 15-09-2015, waarbij het ontwerp van de parapluperziening d.d. 18-04-2017 is gepubliceerd. Voor het [beleid van de gemeente](#) wordt daarom verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

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.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan bestaande uit het herbestemmen van agrarische bedrijfswoningen en het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning nabij het agrarische bedrijf. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Middels het onderhavige plan blijft het karakteristieke lint behouden en is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw- programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van een tweetal bedrijfswoningen zodat de woningen als burgerwoningen in gebruik kunnen blijven zonder dat hierbij een beperking optreedt ten aanzien van het nabij gelegen agrarische bedrijf. Planopzet is daarmee overeenkomstig de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

Molenwaards Kookboek

Om de ruimtelijke kwaliteiten te bewaken en om nieuwe kwaliteiten toe te voegen heeft de gemeente Molenwaard een 'kookboek' opgesteld dat richtlijnen geeft t.a.v. nieuwe ontwikkelingen binnen de diversiteit van het landschap. Aan de hand van een tiental basisrecepten worden er handvatten gegeven voor belangrijke ingrepen in het landschap.

De oprichting van een nieuwe bedrijfswoning kan worden geplaatst onder het recept: 'Schaalvergroting landbouw in nieuw lint'. De nieuwe bedrijfswoning zal op landschappelijke wijze worden ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan 'Meulenbroek 13' is als een aparte bijlage bijgevoegd.

Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”. Vastgesteld op 25 januari 2010. De onderhavige gronden hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie en gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m.

Volgens de voorschriften zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor Agrarische bedrijfsdoeleinden in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw en behoud van de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouw.

De agrarische bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan de zuidkant van de Meulenbroek. Logischer zou zijn om een bedrijfswoning te realiseren aan de noordkant van de Meulenbroek direct bij het bedrijf. Om die reden heeft de gemeente Molenwaard in het principebesluit aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de herbestemming van de agrarische bedrijfswoningen, mits toekomstige burgerwoningen geen belemmeringen opwerpen voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het herbestemmen van de agrarische bedrijfswoningen bij een blijvend agrarisch bedrijf vormt een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom 3^e herziening”

Op 15 september 2015 is de derde herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” vastgesteld. In deze herziening zijn regels opgenomen en aanpassingen verricht naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Ten aanzien van onderhavig plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ wordt opgesplitst in ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 4’
- De gebiedsaanduidingen ‘WRO zones’ wijzigen naar ‘Wetgevingszones’

Parapluherziening Buitengebied Graafstroom

Op 18 april 2017 is het *ontwerp* gepubliceerd. Opstelling van de parapluherziening heeft als doel om de drie verschillende bestemmingsplannen welke binnen de gemeente Molenwaard van kracht zijn overeen te brengen en uniformiteit aan te brengen tussen de verschillen. Op het moment van opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de parapluherziening nog niet vastgesteld.

Onderhavig bestemmingsplan ‘Meulenbroek 13’ wordt uitgevoerd overeenkomstig gestelde criteria en is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

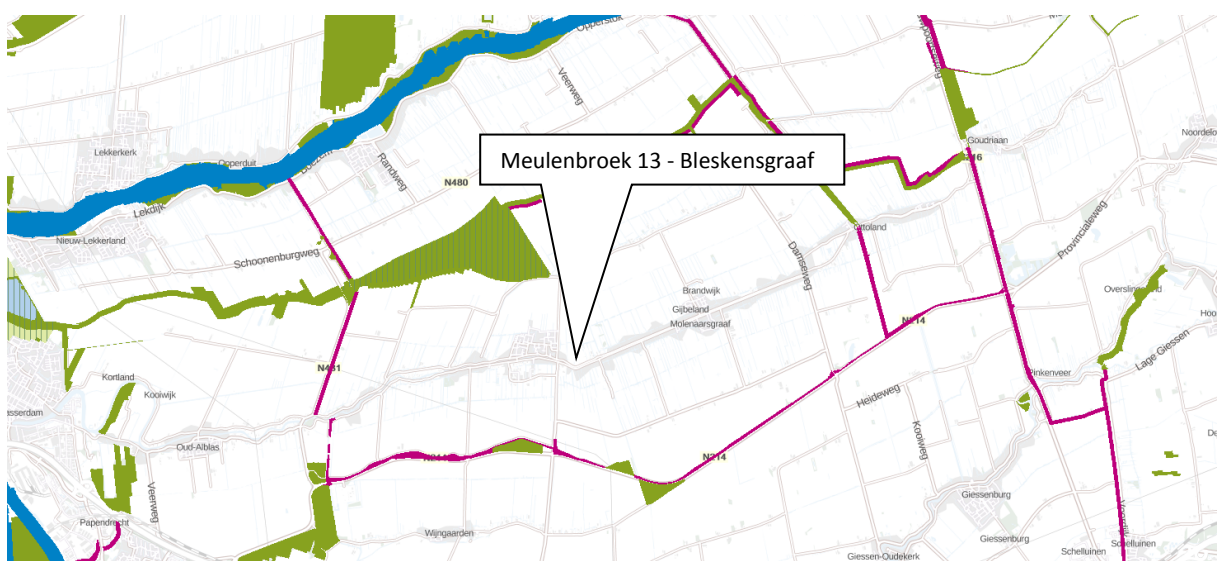
4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen.

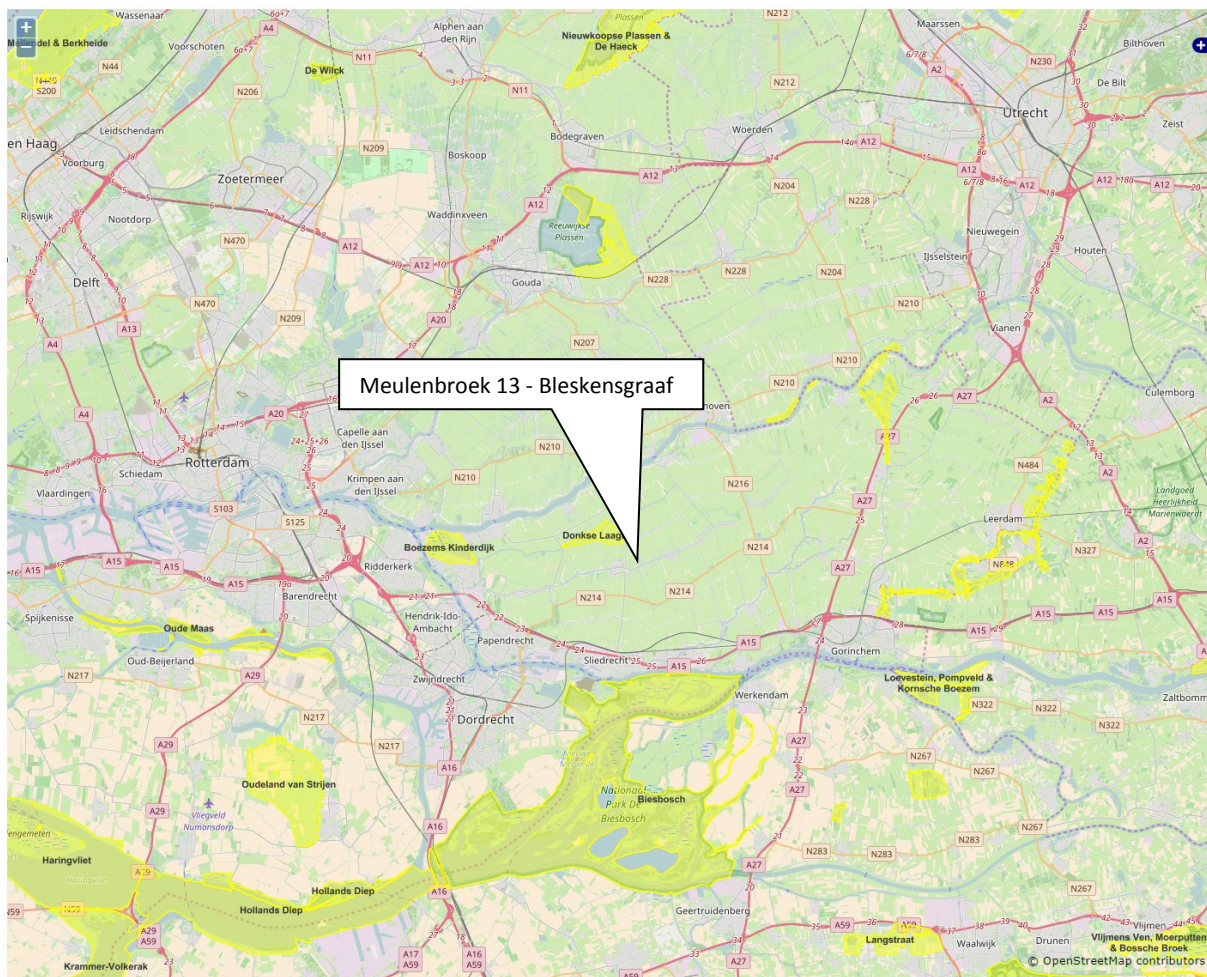
De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS)/ het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (Figuur 4.1) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (Figuur 4.2). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Donkse Laagten' op een afstand van 1.5 km van het bedrijf.



Figuur 4.1.1 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)



Figuur 4.1.2 Natura-2000 gebieden

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit oprichting van een bedrijfswoning direct nabij het agrarische bedrijf en het herbestemmen van twee bedrijfswoningen. Gezien de afstand tot het plangebied, wordt niet verwacht dat de beoogde ontwikkelingen significante invloed heeft op de genoemde gebieden.

Voor de emissie emitterende activiteit (ammoniak / stikstof) het houden van dieren is bij de Omgevingsdienst Haaglanden een NB-Wetvergunning aangevraagd. Het definitieve besluit is verleend op d.d. 02-09-2014 voor het houden van:

- ca. 138 st. melkkoeien (RAV. A1.100)
- ca. 105 st. vrouwelijk jongvee (RAV. A3.100)
- ca. 50 st. schapen (RAV. B1.100)

Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de soortenbescherming onderdeel van de Wet natuurbescherming, voorheen Flora- en Faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een EHS of Natura 2000-gebied. Er geldt dus in beginsel geen gebiedsbescherming. Om te beoordelen of sprake is van soortenbescherming, is door

adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen ter plaatse een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Verwezen wordt naar de eindconclusie van het adviesrapport opgesteld door bureau Mertens:.

“Er is het voornemen om een woning te realiseren aan de Zeemansweg 2 te Bleskensgraaf. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In het gebied foerageren en vliegen mogelijk vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren en vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er kunnen algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Zuid-Holland. Voor overige soort(groep)en is het gebied volledig ongeschikt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Zeemansweg 2 te Bleskensgraaf zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.”

(zie de bijlage voor het eindrapport Quicksan Flora- en fauna)

Het aspect ecologie levert geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Milieu effectrapportage (MER)

De activiteit in het plangebied betreft herbestemming van een tweetal bedrijfswoningen en de oprichting van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Een melkveehouderij wordt genoemd in de “D-lijst” van het besluit milieueffectrapportage.

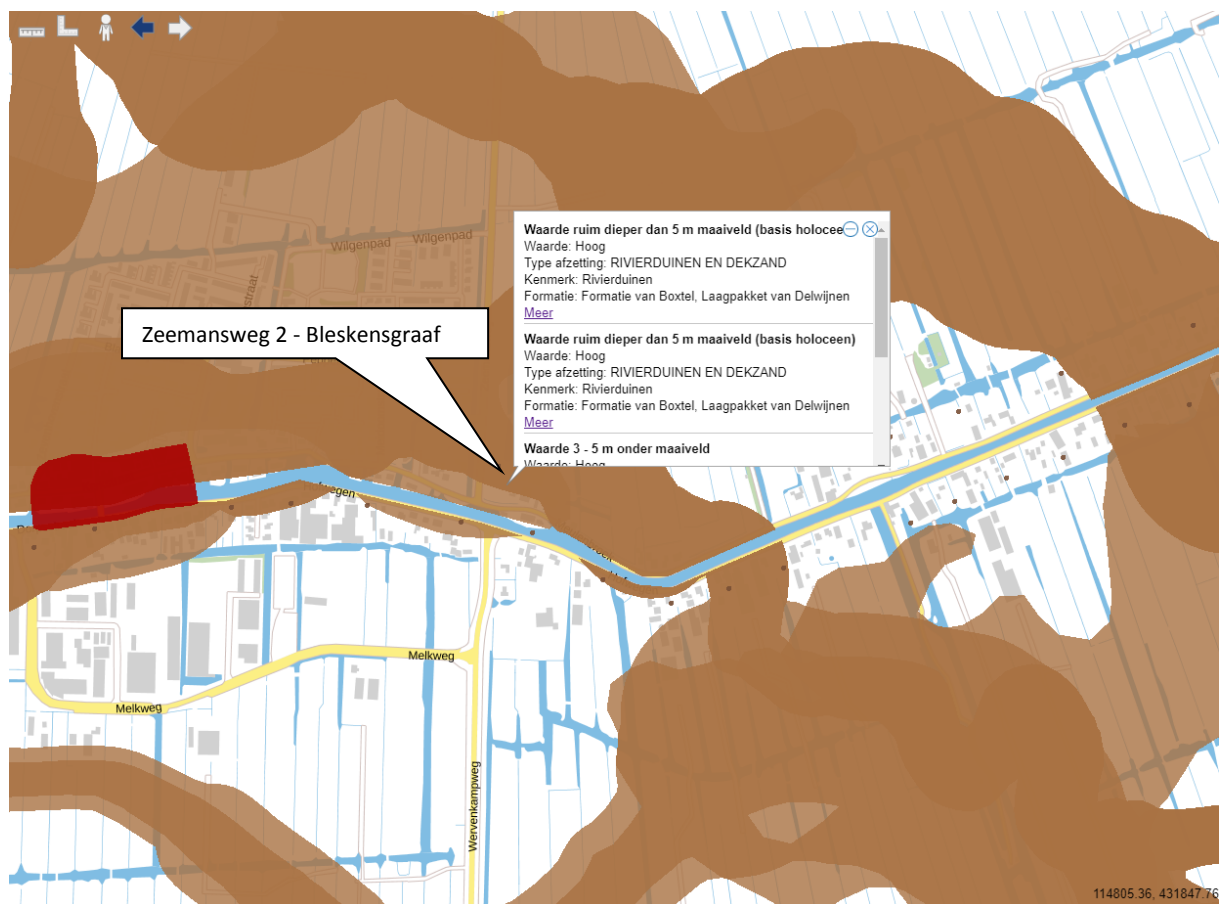
Uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (agrarisch: activiteit 14.9) blijkt dat er voor de activiteit oprichten / uitbreiden / wijzigen van een installatie voor het houden van 200 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en 140 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (RAV cat. A1.100, A2.100 en A3.100) geen MER-beoordelingsplicht geldt.

4.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: ‘de veroorzaker betaalt’.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologisch materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de provincie Zuid-Holland laat zien dat het plangebied ligt in een zone ‘Rivierduinen en dekzand’, met hoge verwachtingswaarde dieper dan 5 meter onder maaiveld.

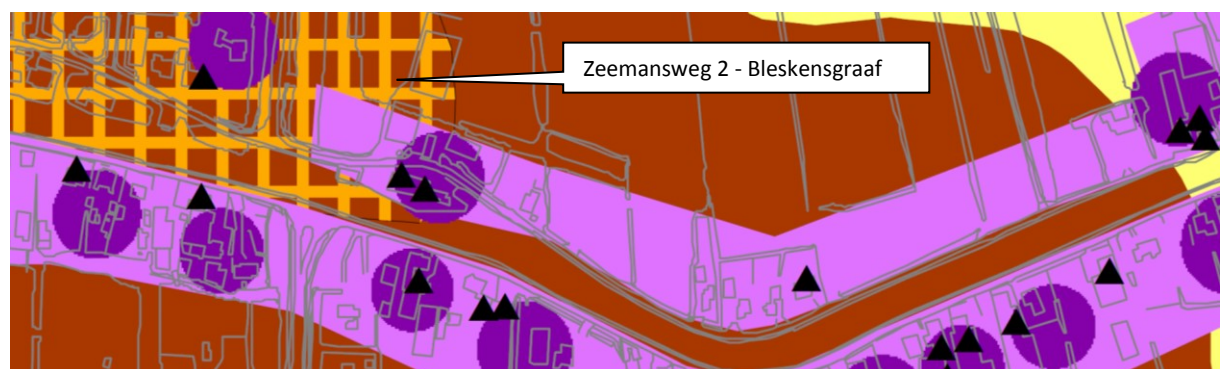


Figuur 4.3.1 Uitsnede van de Cultuur historische kaart, bron: Provincie Zuid-Holland

Het gemeentelijk archeologisch beleid is vastgelegd in Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (rapport en kaart) en in de Beleidsnota Archeologie.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden)

Dit regionaal onderzoeksrapport is door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau BAAC uit 'S-Hertogenbosch in november 2009 opgesteld.



Figuur 4.3.2 Uitsnede Archeologische verwachtings – en beleidsadvieskaart Gemeente Graafstroom

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Graafstroom

Archeologische waarden

-  archeologisch rijksmonument
-  terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)

Beleidsadvies

Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij RCE).

Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek

Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

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

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

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  zeer hoge verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  middelmatige verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

lage verwachting (alle perioden)

-  lage verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

 voor overlappende zones geldt dat de blokjes in het raster de bovenliggende laag vormen

Bij ingrepen dient het beleidsadvies van de bovenliggende laag.

Overig

-  archeologische vondstlocatie met contour
-  historisch element
-  gemeentegrens
-  topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)
-  water

Binnen 50 m van een vondstlocatie (zie contour) is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm.

Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied (oprichting nieuwe bedrijfswoning) sprake is van een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. In verband met de geldende onderzoeks plicht heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven voor het uitvoeren van een bureau onderzoek en inventariserend veldonderzoek. Bureau BAAC uit 's Hertogenbosch heeft in mei 2017 het archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is daarmee gevrijwaard van bedoelde onderzoeksplicht. (zie de bijlage voor definitieve eindrapport archeologisch onderzoek)

Het aspect archeologie levert derhalve geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.4 Waterhuishouding

In het systeem van wet- en regelgeving in Nederland wordt voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen een watertoets wordt uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De onderhavige paragraaf beoogt hierin te voorzien. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland.

Waterrelevant beleid

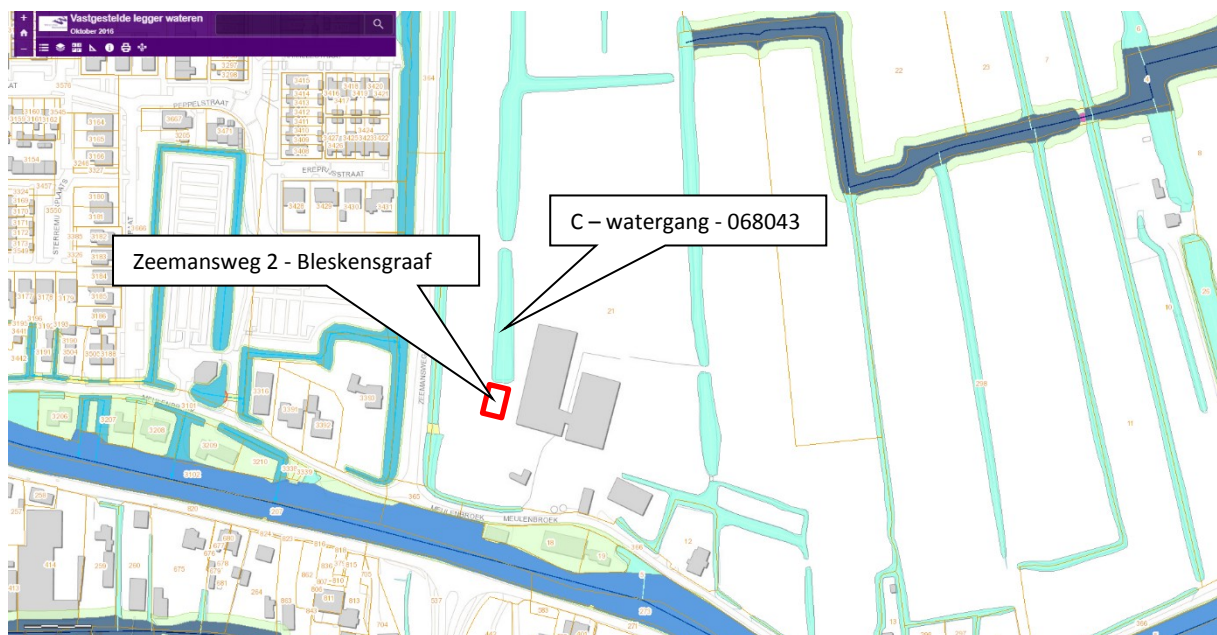
Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Op Europees, nationaal en stroomgebied niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de huidige waterkwaliteit).

Het beleid resulteert in twee drietrapsstrategieën die o.a. zijn vastgelegd in de Nota Ruimte:

- Waterkwantiteit (vasthouden-bergen-afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden-scheiden-zuiveren)

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.



Figuur 4.4.1 Uitsnede Legger Wateren + beoogde locatie bedrijfswoning (rood kader)

In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van

water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Binnen het plangebied (oprichting bedrijfswoning) zijn geen A- of B-watergangen gelegen. In het onderhavige plan is geen sprake van werkzaamheden binnen deze beschermingszone, waardoor het aanvragen van een vergunning of het indienen van een melding niet aan de orde is.

Digitale Watertoets

Via www.dewatertoets.nl kan de projectlocatie + beoogde activiteit worden aangegeven, waarbij direct inzichtelijk wordt welke regelgeving van toepassing is. Op d.d. 14-08-2017 is de watertoets doorlopen, dossiercode: 20170814-9-15830. (zie de bijlage voor watertoets)

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van verhard oppervlak kleiner dan 1.500 m² in het landelijk gebied.

- Woning	13 x 8 =	104 m ²	
- Garage	7,5 x 4 =	30 m ²	
- Verharding	10 x 4 =	40 m ²	verharding totaal: 174 m ² .

Door het waterschap wordt éénmalig een vrijstelling verleend á 1.500 m², zodat geen compenserende maatregelen behoeven te worden getroffen. Deze vrijstelling is éénmalig en nog niet eerder gebruikt. Het automatisch gegenereerde advies geeft aan dat het waterschap in deze fase van planvorming positief adviseert met betrekking tot onderhavig plan.

Riolering

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

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

definitief maart 2009

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0121	0141, 0142	-	Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2

Figuur 4.5.1 Tabel (Richtafstanden bedrijven)

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van twee bedrijfswoningen naar de bestemming 'wonen' + oprichting van een nieuwe bedrijfswoning ten behoeven van een bestaand agrarisch bedrijf (fokken en houden van rundvee).

Volgens de richtafstandenlijst opgenomen in de VNG brochure is dergelijk bedrijf aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, waarbij de grootste afstand (geur) ca. 100 meter bedraagt. In de onderstaande tabel is per milieucategorie de bijbehorende richtafstand weergegeven.

De richtafstand geldt tussen de bouwvlakgrens en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Milieucategorie	Richtafstand (meters) in gemengd gebied	Richtafstand (meters) in rustig woongebied
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100

Figuur 4.5.2 Tabel (Richtafstanden gemengd gebied en rustige woonwijk)

Onderhavige locatie voldoet aan de criteria voor gemengd gebied, het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom in het buitengebied waar meerdere (agrarische) bedrijven gevestigd zijn.

Voor gemengd gebied geldt bij een bedrijf met milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter.

Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard

Voor de gemeente Molenwaard is met ingang van 01-01-2013 een geurverordening van kracht geworden. Dit heeft tot gevolg dat in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object, buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt. De afstand ten opzicht van voormalige eigen inrichting mag 0 meter bedragen.

De kortst mogelijke afstand van de woning Meulenbroek nr. 13 tot aan de bouwvlakgrens van het agrarische bedrijf bedraagt 20 meter. (eigen inrichting) De kortst mogelijke afstand van de woning Meulenbroek nr. 12 tot aan de bouwvlakgrens van het agrarisch bedrijf bedraagt 28 meter. (eigen inrichting)

De nieuw op te richten bedrijfswoning (Zeemansweg nr. 2) ligt binnen de bouwvlakgrens van het agrarische bedrijf = daarmee ook gelijk aan 0 meter.

De kortst mogelijke afstand van woning Meulenbroek nr. 10 ten opzichte van de bouwvlakgrens van het agrarische bedrijf bedraagt 25 meter.

Het aspect milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Middels een verkennend bodemonderzoek is te concluderen of de toekomstige functie van het plangebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Het advies en ingenieursbureau Lankelma Geotechniek uit Oirschot heeft ter plaatste van de op te richten bedrijfswoning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zodat tevens is voldaan aan de eis vanuit de gemeentelijke bouwverordening die verplicht dat voorafgaand aan het verlenen van een bouwvergunning onderzoek is uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodemgesteldheid.

Oprichting van de nieuwe bedrijfswoning is voorzien op agrarische grond die ook altijd als zodanig in gebruik is geweest. (grasland) De analyseresultaten, zowel visueel als analytisch wijzen uit dat in de grond geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. Wel zijn in het grondwater concentraties van barium aangetroffen die de streefwaarden overschrijden maar de interventiewaarden niet. Nader bodemonderzoek is niet aan de orde. Zie de bijlage voor de resultaten van het verkennend bodemonderzoek.

Zo kan worden gesteld dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik, wonen, langdurig verblijf van personen. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. De afstand die bij wegen met twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied in acht moet worden genomen, bedraagt 250 meter.

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing wanneer sprake is van geluidsgevoelige objecten. Met onderhavig plan wordt naast de herbestemming een nieuw geluidsgevoelig object (oprichting bedrijfswoning) mogelijk gemaakt.

Sain Milieu Advies uit Vaassen heeft akoestisch onderzoek verricht waarin o.a. berekend is of dat de geluidsbelasting op de nieuwe bedrijfswoning (Zeemansweg nr. 2) voldoet aan de regels zoals die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De hoogst mogelijke geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer bedraagt 44 dB op de zuidgevel van de beoogde woning. De voorkeursgrenswaarden van ca. 48 dB wordt nergens overschreden. Zie bijlage voor de resultaten van het akoestisch onderzoek.

Weg	N-gevel	O-gevel	Z-gevel	W-gevel
Hofwegen	< 33	42	43	34
Meulenbroek	< 33	43	44	36
Zeemansweg	41	36	39	43

Figuur 4.7.1 Tabel geluidsbelasting in dB op beoogde gevel nieuwe bedrijfswoning

Het plangebied ligt met 1.500 meter niet binnen de geluidszone (250 meter) van de N-214. Spoorwegen en/of lawaai producerende industrieën zijn niet aanwezig.

Het aspect geluid levert derhalve geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' van kracht geworden. Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Waarbij wordt gesteld dat er geen beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning plaatsvindt.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, lood, stikstofdioxide en andere stikstofoxiden en zwevende deeltjes/fijnstof (PM10). Tevens geldt voor fijnstof een maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen. Dit betreft het maximaal aantal toegestane dagen waarbij de (24-) uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden.

Bij veehouderijen betreft de emissie voornamelijk fijnstof. De overige stoffen, die worden genoemd in de Wet luchtkwaliteit, worden niet of nauwelijks geëmitteerd door veehouderijen. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof die dieren produceren. Deze hoeveelheid varieert per dier en is afhankelijk van het huisvestingssysteem zoals het type stal. Voor de berekening van de emissie van fijnstof wordt gebruik gemaakt van de "Emissiefactoren fijnstof voor veehouderij".

Besluit NIBM

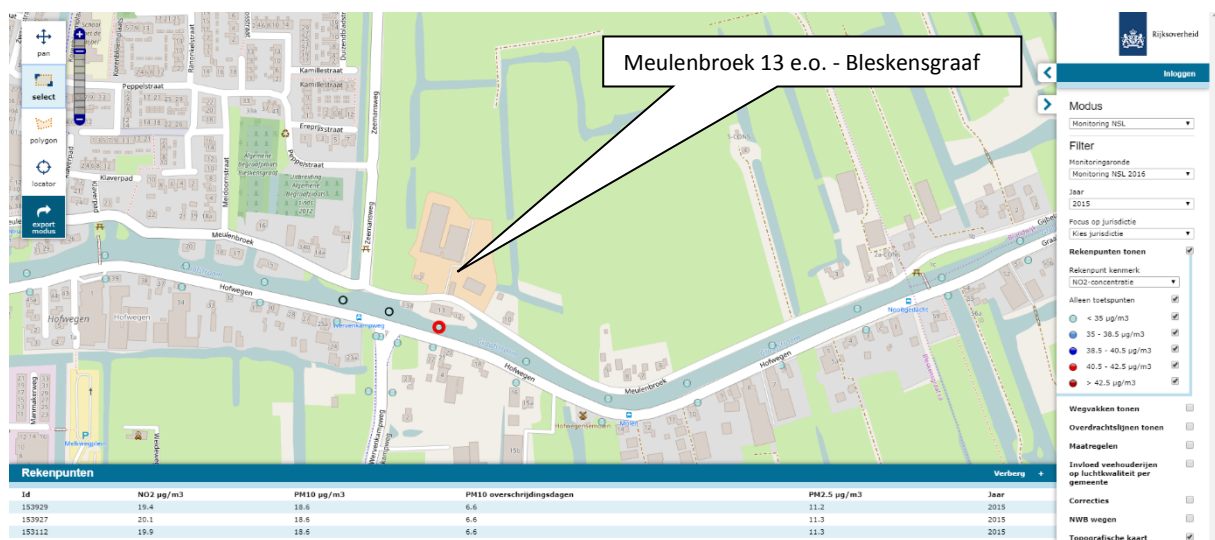
Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen.

Na het inwerking treden van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde (jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) dat is $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

In het Besluit 'niet in betekende mate' en de bijbehorende regeling, is bepaald in welke gevallen een project niet in betekende mate bijdraagt en daarom niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is onder andere het geval bij woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

De beoogde ontwikkeling, valt op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Uit de NSL monitor die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide in 2015 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. ($18,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$)



Figuur 4.8.2 NSL kaart (<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer>)

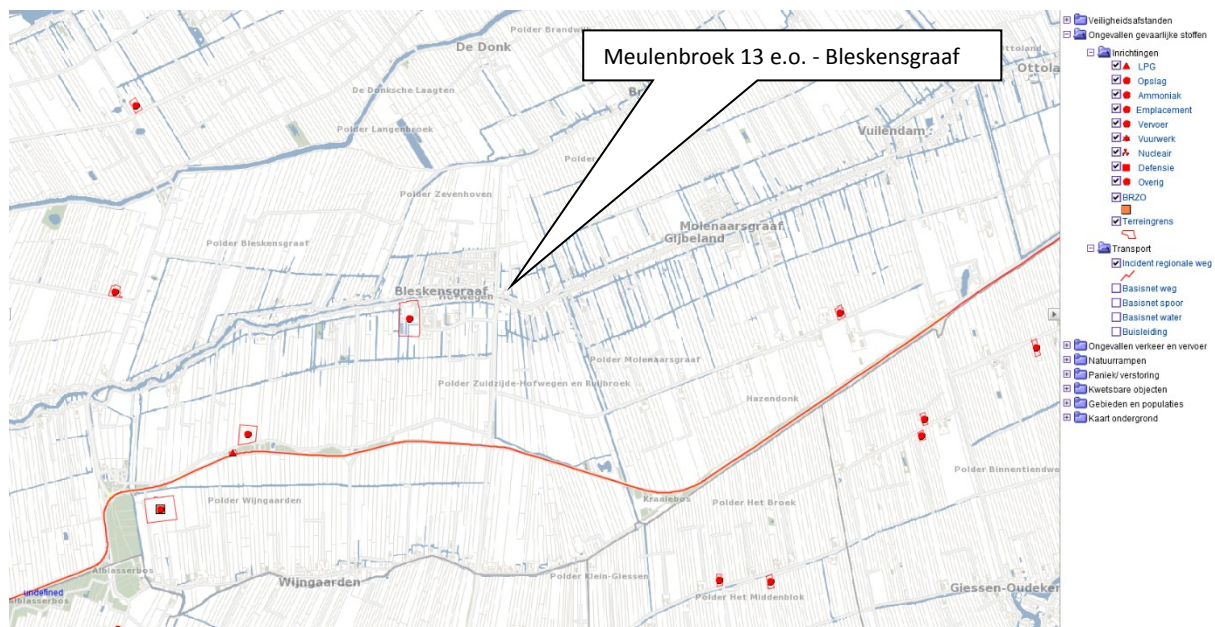
Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast genereert het plan ook geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van planontwikkeling niet in de weg staat.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid (EV) naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

Aan de hand van de provinciale risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van de bouwlocatie. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle bedrijven/activiteiten in de nabije omgeving aanwezig zijn.



Figuur 4.9.1 Risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

Op grond van het voornoemde kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de besluitvorming van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Hinder bedrijvigheid

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan dient voor wat betreft agrarische bedrijven een apart toetsingskader dat voor de milieuzonering van belang is. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving van agrarische bedrijven is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde.

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen en geeft maximale normen voor de

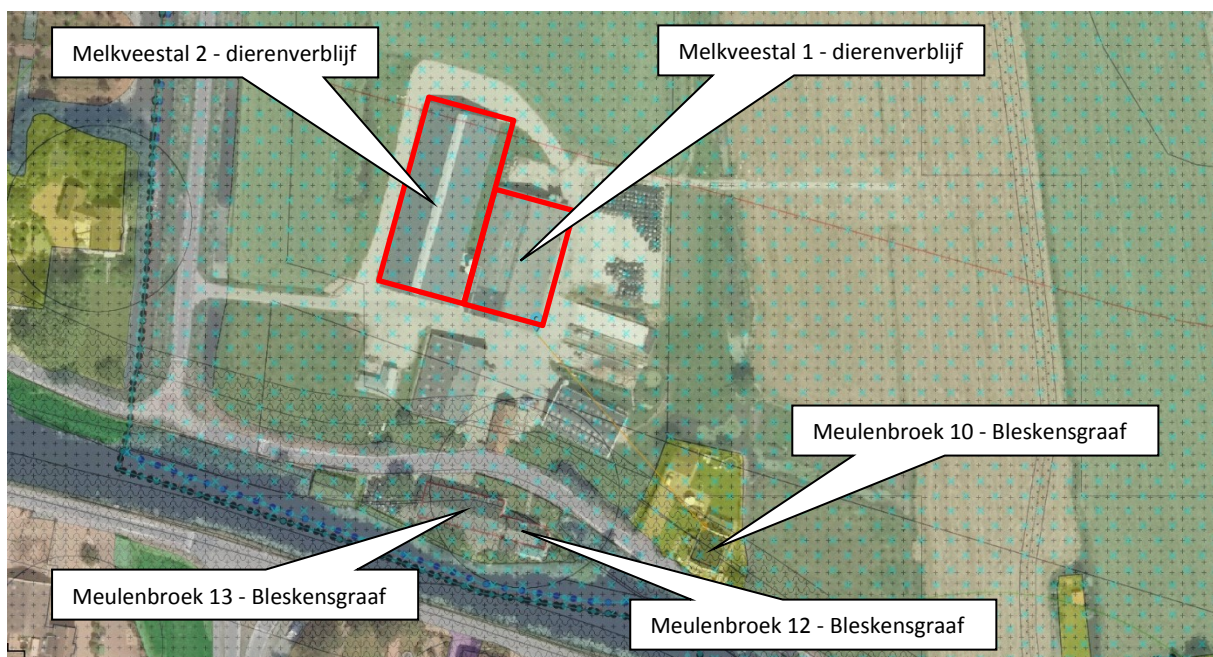
geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

In de wet zijn vaste afstanden opgenomen voor een rundveehouderij en een geurgevoelig object. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor het langdurig verblijf van mensen, bijvoorbeeld een woning. De afstand wordt gemeten tussen het emissiepunt van de stal en de buitenzijde van het geurgevoelige object. Tevens gelden minimale afstanden tussen de gevel van een stal en de buitenzijde van het geurgevoelig object.

Gegeven de beoogde bestemming kunnen er geen dieren met een geuremissiefactor zoals vleeskalveren, varkens of kippen bedrijfsmatig worden gehouden. Daarom kan worden volstaan met een toets aan de vaste afstandsnormen.

Onderhavige plan betreft de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning en de herbestemming van een tweetal voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoning nabij een bestaand agrarisch bedrijf gelegen in het buitengebied.

Op het agrarische bedrijf zijn een tweetal stallen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Hiervoor geldt volgens de Wgv een vaste afstandsnorm van ca. 50 meter tot aan de dichtstbij gelegen burgerwoning. Echter doordat de Geurverordening gemeente Molenwaard 2013 binnen het plangebied van toepassing is, geldt een afstandsnorm van 25 meter, gemeten vanaf het emissiepunt stal tot aan de dichtstbij gelegen burgerwoning.



Figuur 4.10 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (overzicht overige bestemmingen in nabije omgeving)

De dichtstbijzijnde burgerwoning betreft Meulenbroek nr. 10 op een afstand van ca. 80 meter. Afstand met Meulenbroek nr. 13, als beoogde burgerwoning bedraagt ca. 53 meter. Afstand met Meulenbroek nr. 12, eveneens beoogde burgerwoning bedraagt ca. 58 meter.

De Wgv vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Het agrarische bedrijf is met een tweetal uitritten ontsloten, één uitrit op de Meulenbroek en één uitrit op de Zeemansweg. Waarbij moet worden opgemerkt dat de uitrit op de Meulenbroek enkel wordt gebruikt als nooduitrit, geen praktische uitrit betreft voor landbouwverkeer gezien de steile van oprit en het smalle wegprofiel van de Meulenbroek.

Doordat het bedrijf gelegen is buiten de bebouwde kom, ervaren omwonenden en de inwoners van Bleskensgraaf weinig overlast als gevolg van landbouwverkeer dat plaatsvindt rondom het bedrijf.

De beoogde herbestemming leidt in vergelijking met de huidige situatie niet tot een toename van de parkeerdruk. Op het eigen erf is voldoende ruimte beschikbaar om extra parkeerplaatsen te realiseren mocht daar behoefte voor zijn.



Figuur 4.11.1 Meulenbroek 13 vanuit westelijke richting gezien, met voldoende mogelijkheden tot parkeren.



Figuur 4.11.2 Meulenbroek 12 vanuit oostelijke richting gezien

Hetzelfde geldt voor de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning nabij het bedrijf. In de huidige situatie is reeds sprake van een woonunit die wordt bewoont en waarbij verkeersbewegingen reeds plaatsvinden.

De beoogde ontwikkelingen zullen nagenoeg geen veranderingen brengen in de verkeersbewegingen zoals die thans ook al plaatsvinden.

Over het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het in bedrijf hebben van de inrichting kan het volgende worden gezegd. Wanneer wordt uitgegaan van een worst-case-scenario, een maximale geluidsbelasting op enig moment in het jaar, onderscheiden we drie periodes:

- Dagperiode (7.00 – 19.00 uur)
 - o 10 bewegingen; (5 voertuigen, waarvan: 1 vrachtwagen, 3 personenauto's/bestelbusjes en 1 trekkers (met name in een periode van oogsten))
- Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)
 - o 4 bewegingen;
(2 voertuigen, waarvan 1 vrachtwagen en 1 personenauto)
- Nachtperiode (23.00 – 7.00 uur)
 - o 2 bewegingen;
(1 voertuigen, waarvan 1 personenauto)

De verkeersaspecten vormen geen belemmering voor de besluitvorming van onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Bestemmingsplansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Per 1 januari 2010 geldt de digitaliseringsverplichting en is bij verschil tussen de analoge en de digitale versie van een bestemmingsplan de digitale versie leidend. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal opgesteld, uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd, zodat deze ook digitaal raadpleegbaar zijn. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels.

Onderhavig bestemmingsplan is conform SVBP2012 opgesteld, om zodoende digitaal raadpleegbaar en conform de uniforme systematiek raadpleegbaar te zijn. Ook is rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk wordt uitleg gegeven bij de regeling van dit bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is daarentegen niet juridisch bindend, maar kan bij de uitleg van de regels (en/of verbeelding) wel richtinggevend zijn.

Bij het opstellen van deze regeling is aansluiting gezocht bij de regeling zoals die voor het Buitengebied Graafstroom is vastgesteld.

5.2 Planvorm

Onderhavig bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarmee de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning en de herbestemming van een tweetal bedrijfswoningen wordt mogelijk gemaakt.

5.3 Verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding informatie geeft over de bestemmingsvlakken en de toegestane functies. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels, inclusief de in acht te nemen maten en volumes en specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De bestemmingen worden op de verbeelding weergegeven met een bestemmingsvlak.

Dit geeft aan waar het bij de bestemming behorende gebruik is toegestaan. De bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding kent een bestemmingsvlak voor de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' evenals een bestemmingsvlak voor de enkelbestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming Agrarisch zijn gebouwen toegestaan. Deze kunnen evenwel slechts opgericht worden binnen het daartoe aangewezen bouwvlak.

Aanduidingen

Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In onderhavig plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen voor een molenbiotoop van de 'Hofwegensemolen'.

Wetgevings zone – Aanlegvergunning gevoelige bodem

Sommige landgebruikfuncties hebben onder andere bodemdaling tot gevolg in gebieden die daar gevoelig voor zijn. Deze gronden zijn aangegeven met deze aanduiding, blijft ongewijzigd.

Wetgevings zone – Aanlegvergunning overgangsgebied

Rondom de dorpslinten liggen gronden die de aanduiding 'Wro - zone - Aanlegvergunning overgangsgebied' hebben gekregen. Herstellen van de knotwilgbepanting is hier gewenst en er gelden ruimtelijke randvoorwaarden met betrekking tot (nieuwe) bebouwing, blijft ongewijzigd.

Wetgevings zone – Wijzigingsgebied dorpslint

De landschappelijke zonering met karakteristieke bepanting en open polders dient behouden te blijven, blijft ongewijzigd.

5.4 Planregels

Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

Agrarisch met Waarden

Het gebied ten noorden van de Meulenbroek behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het huidige agrarische bouwvlak blijft gehandhaafd. Bedrijfswoningen zijn met een aanduiding op de kaart aangegeven en mogen niet elders worden gebouwd. Op deze wijze regelt het plan de locatie van de bedrijfswoningen en daarmee de minimale afstand naar omliggende bedrijven.

Wonen

De bestemming 'Agrarisch met waarden' ten zuiden van de Meulenbroek wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De bouwvlak aanduiding ter plaatse van deze woningen blijft ongewijzigd.

Waarde - Archeologie

Daar waar gronden een archeologische verwachtingswaarde kennen, wordt deze waarde beschermd door de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Het plangebied valt deels binnen de zone waterbergingsgebied, primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden. Ter bescherming van deze functie blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' ongewijzigd.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de maximale toegestane hoogte, toegelaten bouwwerken met afwijkende maten en toegestane overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken bij een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevings-vergunning.

Werking wettelijke regelingen

In deze bepaling staat aangegeven dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

6. Uitvoerbaarheid en conclusie

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In onderhavige situatie gaat het om een bestemmingsplan ten behoeve van de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf en het herbestemmen van een tweetal bedrijfswoningen tot de bestemming 'wonen'. De ontwikkeling hiervan is een particulier initiatief, dat volledig met de eigen middelen wordt gefinancierd.

Met de ontwikkeling zijn geen publieke middelen gemoeid. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig plan wordt opgestuurd naar de overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan zal met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerp bestemmingsplan.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend, worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze, worden vastgesteld.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan het onderhavige plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd. Tevens wordt hierbij verwezen naar het principebesluit van de gemeente Molenwaard d.d. 15-11-2016. Uit de toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavige plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen belemmeringen bestaan dat planrealisering in de weg staat.

7. Procedures bestemmingsplan

In het navolgende wordt een weerslag gegeven van de procedure die ter vaststelling van het bestemmingsplan is gevolgd.

7.1 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Alleen het waterschap heeft middels emailbericht een reactie gegeven. Opmerkingen betrof het correct opnemen van de beschermingszone van de regionale waterkering + het aanbrengen van onderscheid tussen bestemmen van de kernzone van de waterkering en beschermingszone. Deze opmerkingen zijn in zowel de toelichting, planregels als verbeelding verwerkt.

7.2 Inspraak/Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21-12-2017 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen inspraakreactie ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 08-03-2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is eenieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijzen. Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd.

7.3 Vaststellingsprocedure

~~Met ingang van ... 2018 is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld.~~

8. Bijlagen

8.1 Principebesluit gemeente Molenwaard

d.d. 15-11-2016

8.2 Vergunning Wet natuurbescherming

d.d. 02-09-2014

8.3 Quicksan Flora & Fauna (adviesbureau Mertens)

Augustus 2017

8.4 Archeologisch onderzoeksrapport BAAC

d.d. 25-04-2017

8.5 Akoestisch onderzoeksrapport SAIN Milieuadvies

d.d. 12-05-2017

8.6 Verkennend bodemrapport Lankelma

d.d. 16-06-2017

8.7 Watertoets

d.d. 14-08-2017

8.8 Landschappelijk inpassingsplan

d.d. 04-12-2017