

Ruimtelijke onderbouwing

Herziening bouwplan De Molenaar te Molenaarsgraaf



Gemeente Molenwaard

Ruimtelijke onderbouwing

Herziening bouwplan de Molenaar te Molenaarsgraaf

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.OVmolenaarfase3-VG01

Projectnummer:
420684

Projectleider:
John Küpers

Planstatus

Datum:
26-10-2015

Status:
Vastgesteld

Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status / gebruik	10
2.2	Nieuwe situatie	10
2.2.1	Bouwplan	10
2.2.2	Stedenbouwkundig plan	12
2.2.3	Ontsluiting en parkeren	15
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	18
4	Sectorale aspecten	19
4.1	Watertoets	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Kabels en leidingen	20
4.7	Ecologie	21
4.8	Bodem	21
4.9	Archeologie	21
5	Verantwoording beleidskader	22
5.1	Rijksbeleid	22

5.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
5.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
5.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	23
5.2	Provinciaal beleid	24
5.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	24
5.2.2	Provinciale Verordening Ruimte	25
5.2.3	Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	26
5.3	Regionaal beleid	26
5.3.1	Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	26
5.3.2	Regionale Woonvisie	27
5.4	Gemeentelijk beleid	29
5.4.1	Structuurvisie Graafstroom	29
5.4.2	MeerjarenPerspectief Wonen	30
5.4.3	Toekomstvisie Molenwaard	30
5.4.4	Bestemmingsplan 'Dorpskernen'	30
5.5	Conclusie beleidskader	32
6	Verantwoording sectorale aspecten	33
6.1	Watertoets	33
6.1.1	Beleidskader	33
6.1.2	Onderzoek	35
6.1.3	Conclusie	36
6.2	Geluid	37
6.2.1	Beleidskader	37
6.2.2	Onderzoek	37
6.2.3	Conclusie	38
6.3	Luchtkwaliteit	39
6.3.1	Beleidskader	39
6.3.2	Onderzoek	40
6.3.3	Conclusie	40
6.4	Bedrijven en milieuhinder	41
6.4.1	Beleidskader	41
6.4.2	Onderzoek	41
6.4.3	Conclusie	42
6.5	Externe veiligheid	43
6.5.1	Beleidskader	43
6.5.2	Onderzoek	43
6.5.3	Conclusie	44
6.6	Kabels en leidingen	45
6.6.1	Beleidskader	45

6.6.2 Onderzoek	45
6.6.3 Conclusie	45
6.7 Ecologie	46
6.7.1 Beleidskader	46
6.7.2 Onderzoek	46
6.7.3 Conclusie	48
6.8 Bodem	49
6.8.1 Beleidskader	49
6.8.2 Onderzoek	49
6.8.3 Conclusie	50
6.9 Archeologie	51
6.9.1 Beleidskader	51
6.9.2 Onderzoek	53
6.9.3 Conclusie	53

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	WSRL	20150724-9-11336	24-07-2015
2	Akoestisch onderzoek	RBOI	De Molenaer	17-06-2010
3	Verkennd ecologisch onderzoek	Watersnip	10A051	November 2010
4	Ecologische maatregelen	Watersnip	10A051	December 2010
5	Ontheffing Flora en Fauna wet	Ministerie economische zaken, landbouw en innovatie	Ff/75C/2011/0061	12 april 2011
6	Verkennd bodemonderzoek	Geofox-Lexmond B.V.	20052861/DVIS	Januari 2006
7	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	2394	25 augustus 2010

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

In 2010 is het bouwplan 'De Molenaar' opgesteld voor de gewenste uitbreiding van de dorpskern Molenaarsgraaf. Het bouwplan 'De Molenaar' gaat uit van de realisatie van 42 woningen (6 vrijstaande woningen, 12 grote twee-onder-een-kap- of twee-aan-één-woningen en 24 kleinere rijen- en twee-aan-één-woningen). Het bouwplan wordt gefaseerd gerealiseerd. Bij iedere fasering wordt gekeken of de betreffende fase nog aansluit bij de actuele marktvraag.

Door de langere doorlooptijd van het bouwplan 'De Molenaar' en de veranderende markt is voor de huidige fase (Stellingmolen) geconcludeerd dat het bouwplan 'De Molenaar' niet (meer) voldoet aan de actuele marktvraag. Hierdoor is besloten het bouwplan 'De Molenaar' te wijzigen. Concreet betekent dit dat de oorspronkelijk geplande twee bouwblokken (7 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen) worden samengevoegd tot één bouwblok rijwoningen, bestaande uit 11 rijwoningen voor de doelgroep starters en doorstarters. De oorspronkelijk geplande woningen worden in beukmaat versmald. Tussen de oorspronkelijke geplande woningen worden in totaal 2 woningen toegevoegd.

De samenvoeging van twee bouwblokken tot één bouwblok met de toevoeging van twee extra rijwoningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' van de voormalige gemeente Graafstroom, omdat het bouwvlak wordt overschreden.

De gemeente Molenwaard heeft in het mondeling overleg aangegeven dat afwijken van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' op grond van artikel 39 'Algemene afwijkingsregels' in dit geval niet van toepassing is.

Op 3 juli 2015 heeft initiatiefnemer Herkon B.V. een aanvraag ingediend bij de gemeente Molenwaard om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In de beantwoording (Zaaknummer 420684) hiervan geeft de gemeente Molenwaard aan medewerking te willen verlenen. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd om de ruimtelijke onderbouwing van het gewijzigde bouwplan op te stellen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de dorpskern Molenaarsgraaf tussen de woonbebouwing aan de Van Beijerenstraat (aan de westkant) en het perceel van de handelsonderneming Landgraaf aan de Polderweg Oost (aan de oostkant). Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan agrarisch weiland / het agrarische polderlandschap. Tenslotte wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door de Voorwetering.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

Het is wenselijk het nieuwbouwproject de Molenaar verder te ontwikkelen. Zoals in de aanleiding aangegeven wordt gefaseerd ontwikkeld en wordt per fase gekeken of het woonproduct nog is afgestemd op de marktvraag. Om het woonproduct voor deze fase op de markt af te stemmen is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De kopers van de woningen in de onderhavige fase zijn al bekend en wachten nu op de verlening van de omgevingsvergunning. Door af te wijken van het bestemmingsplan kunnen de kopers in hun wens worden voorzien, kan de ontwikkelaar deze fase tot realisatie brengen en komt er voor de gemeente weer voortgang in de ontwikkeling van het plan de Molenaar.

1.2 Kader

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Woongebied;
- Water;
- Groen;
- Verkeer – Verblijfsgebied.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8.

Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding speelvoorziening;
- Functieaanduiding garage;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m.

Het college heeft op 3 juli 2015 besloten medewerking te verlenen aan de wijziging van het bouwplan. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing van de wijziging van het bouwplan te worden opgesteld.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan wordt het mogelijk de aangevraagde vergunning voor de fase stellingmolen te verlenen. De kopers voor deze woningen zijn reeds bekend en hebben een koopovereenkomst getekend.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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 onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarbij heeft de initiatiefnemer aangetoond dat de betreffende woningen in deze fase zijn verkocht. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.7 Realisatie

Vanwege het feit dat de woningen in de onderhavige fase reeds zijn verkocht is het voornemen direct na verlening van de vergunning te starten met de bouwwerkzaamheden. Bij het uitblijven van zienswijzen en beroep is dit naar verwachting november 2015

1.8 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de wijziging van het bouwplan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Molenaarsgraaf is in de loop van de 12^{de} Eeuw ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. 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- / knechten-huisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing vindt men op enkele plekken open groen en doorzichten naar het polderlandschap (ten westen van het plangebied is hier een voorbeeld van). De verkavelingsrichting van het landschap is uitsluitend haaks op de Graafstroom gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan. Vanaf de Graafdijk-oost, ter hoogte van de Kerkweg naar Brandwijk, is bebouwing gerealiseerd richting het zuiden, de polder in. Het bouwplan 'De Molenaar' betreft de meest recente uitbreiding van de dorpskern Molenaarsgraaf. Met deze uitbreiding wordt het open gebied tussen de bestaande uitbreidingswijk en de bedrijfslocatie langs de Polderweg ingevuld.

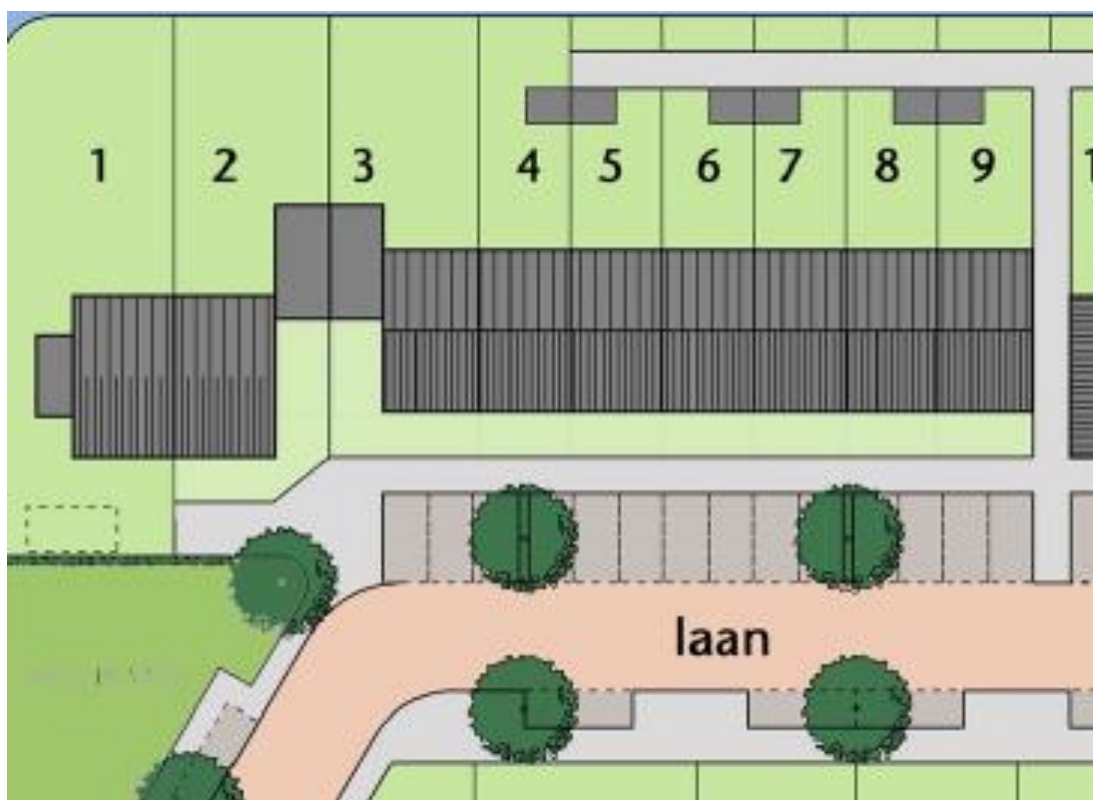
2.1.2 Huidige status / gebruik

Het plangebied heeft momenteel een bouwrijpe status en is gefaseerd in ontwikkeling.

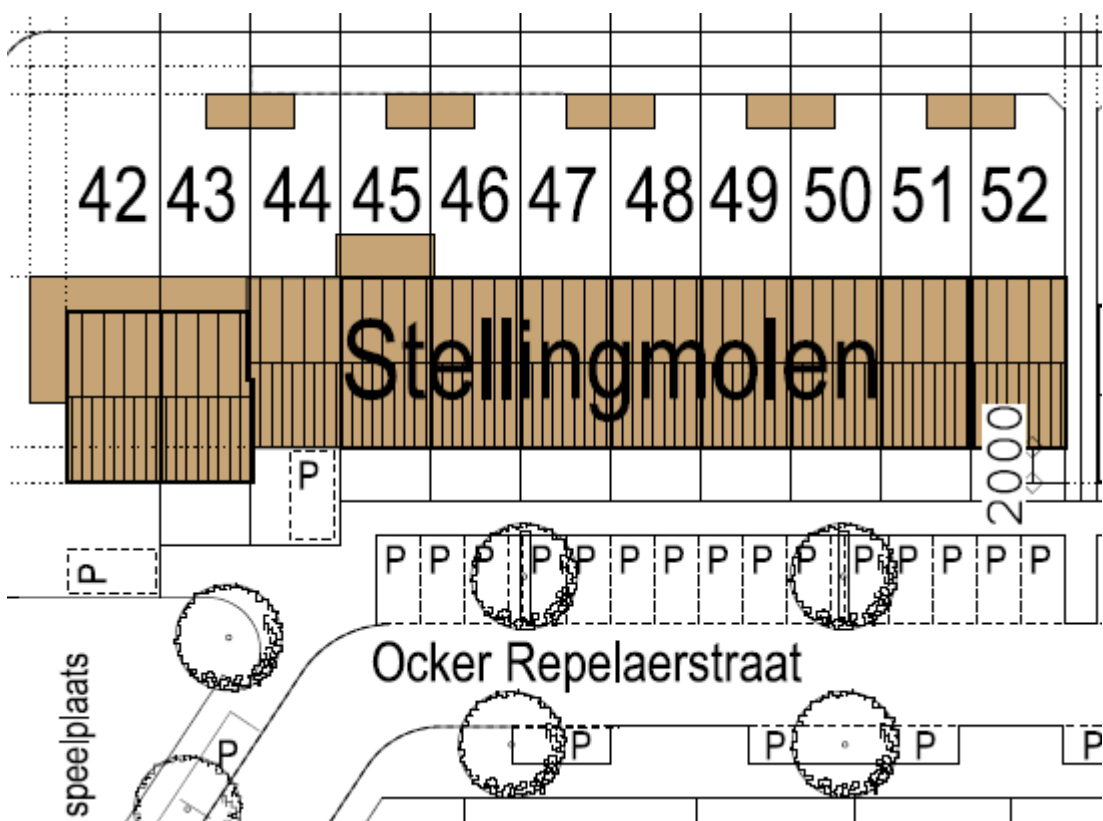
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Bouwplan

In 2010 is het bouwplan 'De Molenaar' opgesteld ten behoeve van de gewenste uitbreiding van de dorpskern Molenaarsgraaf. Het bouwplan 'De Molenaar' gaat uit van de realisatie van 42 woningen (6 vrijstaande woningen, 12 grote twee-onder-een-kap- of twee-aan-één-woningen en 24 kleinere rijen- en twee-aan-één-woningen). Het bouwplan wordt gefaseerd gerealiseerd. Bij iedere fasering wordt gekeken of de betreffende fase nog aansluit bij de actuele marktvraag. Door de lange doorlooptijd van het bouwplan 'De Molenaar' en de veranderende markt is voor de huidige fase (Stellingmolen) geconcludeerd dat het bouwplan 'De Molenaar' niet (meer) voldoet aan de actuele marktvraag. Hierdoor is besloten het bouwplan 'De Molenaar' te wijzigen. Concreet betekent dit dat de oorspronkelijk geplande twee bouwblokken (7 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen) worden samengevoegd tot één bouwblok rijwoningen, bestaande uit 11 rijwoningen voor de doelgroep starters en doorstarters. De oorspronkelijk geplande woningen worden in beukmaat versmald. Tussen de oorspronkelijk geplande woningen worden in totaal 2 woningen toegevoegd.

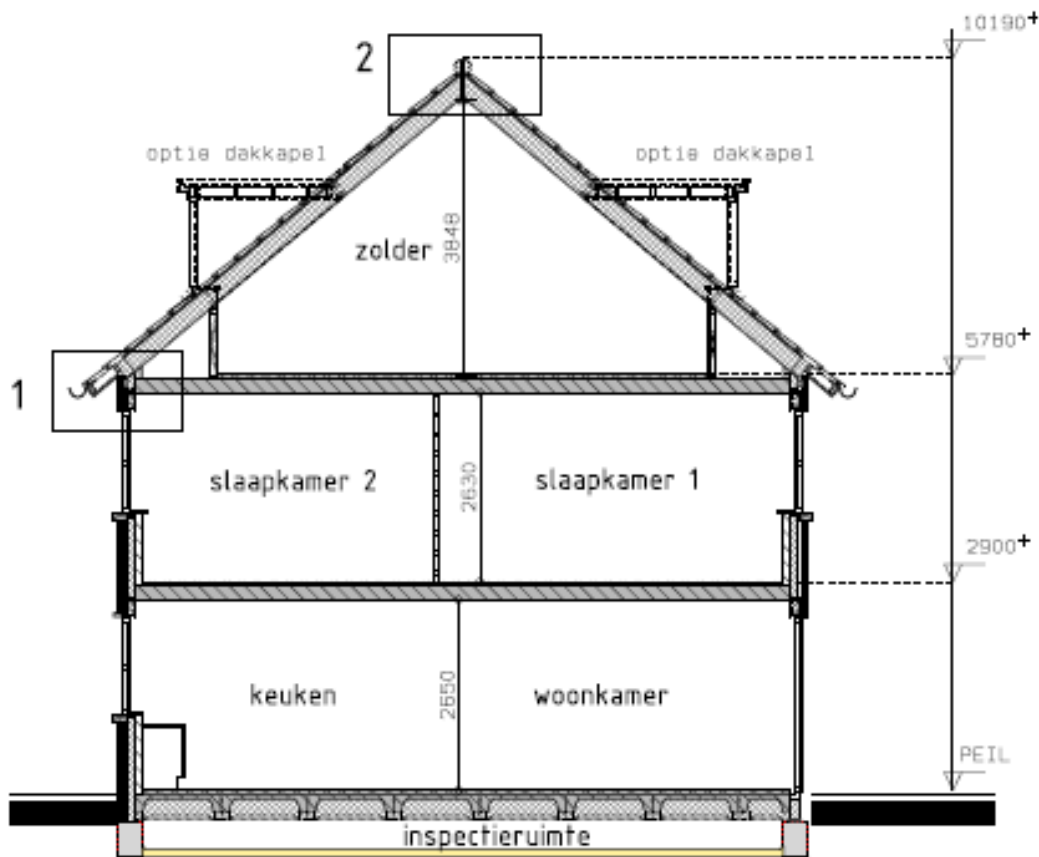


Afbeelding 2: Oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar'



Afbeelding 3: Nieuwe situatie

Qua maatvoering wordt voor het blok rijwoningen uitgegaan van een bouwhoogte van 10,2 meter en een goothoogte van 5,8 meter (passend binnen de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen').



Afbeelding 4: Doorsnedetekening rijwoning

De oppervlakte van de rijwoningen loopt uiteen van 49 m² tot 62 m². Ter plaatse van de oorspronkelijk geplande twee-onder-een-kapwoningen worden twee grotere rijwoningen gerealiseerd met een woningdiepte van 11 meter en een oppervlakte van 56 m². Rijwoning nummer 45 (afbeelding 3) heeft een diepte van 12 meter en een oppervlakte van 62 m². De overige rijwoningen hebben een woningdiepte van 9,6 meter en een oppervlakte van 49 m². Iedere rijwoning wordt voorzien van een bergingsschuur, ter grootte van 5,5 m², met uitzondering van de hoekwoning nummer 42. De hoekwoning nummer 42 (afbeelding 3) krijgt een bergingsruimte, ter grootte van 13 m², aan de zijgevel van de woning.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' is destijds een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een centraal gelegen hofachtige verblijfsruimte met daarop twee aansluitende straatdelen. Het centraal gelegen hof, de verspringing in het verloop van de aansluitende straten en de positie van de bebouwing zorgen voor nuancering in de langgerekte vorm van het plangebied. In het stedenbouwkundig plan is onderscheid gemaakt tussen hof- en laanwoningen. Op bepaalde plaatsen verspringen de rooilijnen van de aan het hof gelegen woningen, waardoor een deels aan vier zijde door bouwmassa omgeven pleinachtige ruimte wordt gecreëerd. De woningen kenmerken zich door de overwegend horizontale geleding en de incidentele verticale geleding onder de dwarskappen. De architectuur van de twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen is vergelijkend. De bouw- en goothoogte van de woningen sluit aan bij de naastgelegen woningen aan de Van Beijerenstraat. In geval van de rijwoningen wordt bebouwing geleed door het

naar voren laten springen van enkele woningen onder de dwarskap. Deze geleding en articulatie vindt men ook terug bij de twee-onder-een-kapwoningen door ter plaatse van het plein te kiezen voor enkele woningen onder de dwarskap. De afstand van de rijwoningen tot het oostelijk gelegen bedrijventerrein bedraagt circa 32,5 meter.

Karakteristiek voor het plan is de sterke stedenbouwkundige samenhang tussen woonbebouwing en de openbare ruimte. Het opdelen van de openbare ruimte door middel van een plein, verschoven assen en variërende rooilijnen zorgt voor een geleding van het ruimtelijk beeld.



Afbeelding 5: Vogelvluchtimpressie stedenbouwkundig plan

In de wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' wordt uitgegaan van het opgestelde stedenbouwkundig plan. In het blok rijwoningen is eveneens gekozen om enkele rijwoningen naar voren te laten verspringen onder de dwarskap. De oorspronkelijk geplande woningen worden in beukmaat versmald om de benodigde ruimte te realiseren. De afstand van het blok rijwoningen tot het naastgelegen bedrijventerrein blijft ongewijzigd. De rijwoningen zijn eigentijds vormgegeven met een knipoog naar de jaren '30. De rijwoningen hebben open tuingevels met de woonkamer aan de zijde van de achtertuin. De woningen bieden veel zicht op straat, onder meer door de situering van de keukens, erkers en ramen die doorlopen tot vlak boven het maaiveld.



Afbeelding 6: Impressie nieuwe blok rijwoningen (straatkant)



Afbeelding 7: Impressie nieuwe blok rijwoningen (tuinkant)

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door een centraal gelegen ontsluitingsweg op de Graafdijk-Oost. Via de Graafdijk-Oost, de Damseweg en de provinciale weg N214 kan men de Rijksweg A15 bereiken. In het zuidwesten van het plangebied wordt een voet- en fietsbrug naar de van Beijerenstraat gerealiseerd.

Het oorspronkelijke bouwplan gaat uit van de realisatie van 42 wooneenheden. Voor de vaststelling van de parkeernorm is destijds gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 182. Conform de CROW-publicatie is voor het realiseren van woningen in de categorie 'duur' liggend in de schil/ overloopgebied van het centrum, in een weinig stedelijk gebied, uitgegaan van een parkeernorm tussen de 1,7 en 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor het oorspronkelijke bouwplan een maximaal benodigde parkeerbehoefte van 84 parkeerplaatsen. Deze maximale benodigde parkeerbehoefte is opgelost door het realiseren van 62 openbare parkeerplaatsen en 22 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tabel 1: Parkeernormen

Type woning	Aantal parkeerplaatsen
Duur	2,0 (per woning)
Goedkoop	1,5 (per woning)

Middels de wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' worden twee rijwoningen toegevoegd aan het plangebied. Gezien de twee-onder-een-kapwoningen en de duurdere rijwoningen worden omgezet naar goedkopere starterswoningen kan een lagere parkeernorm worden gehanteerd. Conform de CROW-publicatie is voor het realiseren van woningen in de categorie 'goedkoop' liggend in de schil/ overloopgebied van het centrum, in een weinig stedelijk gebied, uitgegaan van een parkeernorm tussen de 1,3 en 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat de benodigde parkeerbehoefte komt te liggen op 83 parkeerplaatsen (een afname ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan).

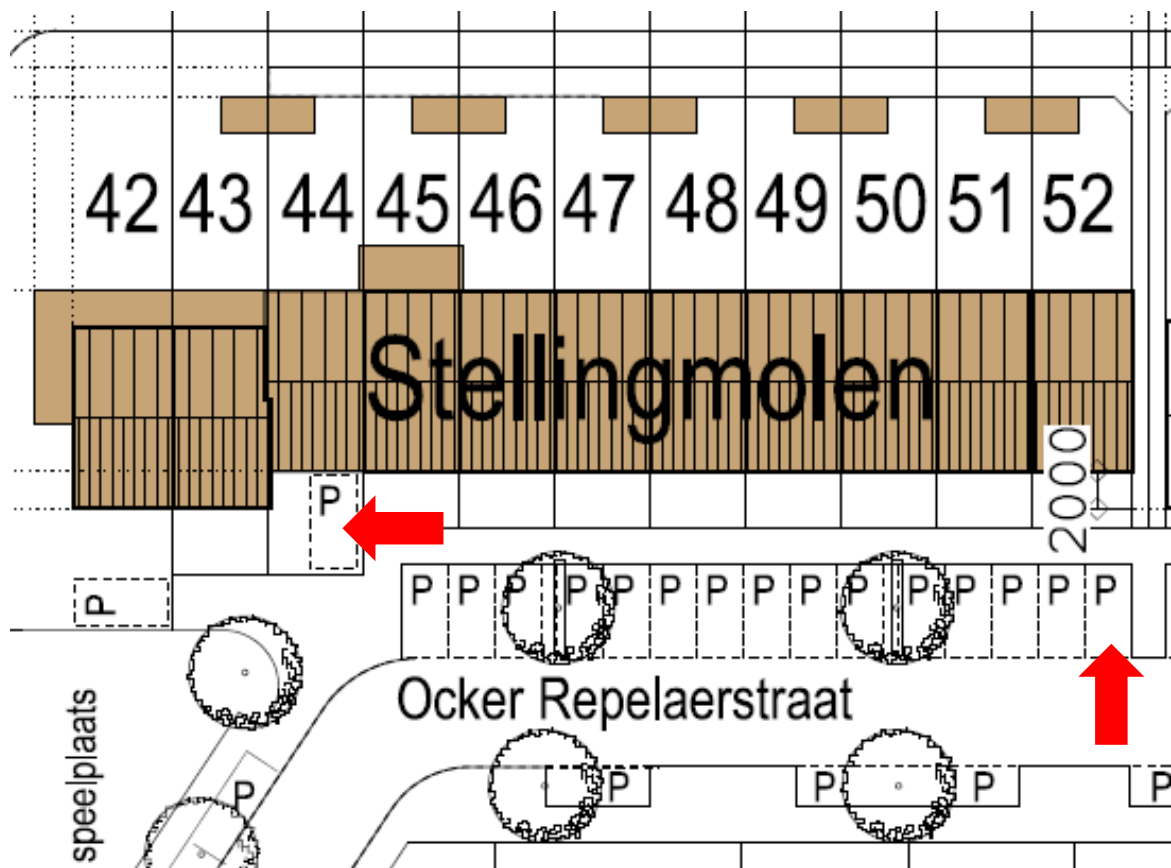
Tabel 2: Parkeerbehoefte

	Aantal	Parkeerbehoefte
Duur	33	66 parkeerplaatsen
Goedkoop	11	17 parkeerplaatsen
Totaal		83 parkeerplaatsen

Gezien in het oorspronkelijke bouwplan reeds voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd is het realiseren van extra parkeerplaatsen niet noodzakelijk. Desondanks zijn twee extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Eén van de toegevoegde rijwoningen (rijwoning 44) heeft de mogelijkheid de auto op het eigen perceel te parkeren. Daarnaast wordt een extra openbare parkeerplaats gerealiseerd. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen in het plangebied te liggen op 86 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm (afbeelding 8).

Tabel 3: Aantal parkeerplaatsen

	Aantal parkeerplaatsen
Eigen terrein	23 parkeerplaatsen
Openbaar terrein	63 parkeerplaatsen
Totaal	86 parkeerplaatsen



Afbeelding 8: Toegevoegde parkeerplaatsen

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 5.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het bouwplan 'De Molenaar' kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. De herziening van het bouwplan 'De Molenaar' voldoet aan het toetsingskader 'De Ladder voor duurzame verstedelijking'

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied ligt binnen het BSD. In de Visie Ruimte en Mobiliteit speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Middels het bouwplan 'De Molenaar' en de onderhavige wijziging van het bouwplan wordt geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke stedenbouwkundige structuur. Het bouwplan 'De Molenaar' is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in de directe omgeving. In het provinciaal beleid staat ook de regionale woonvisie centraal. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een akkoord bereikt over de Regionale Woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

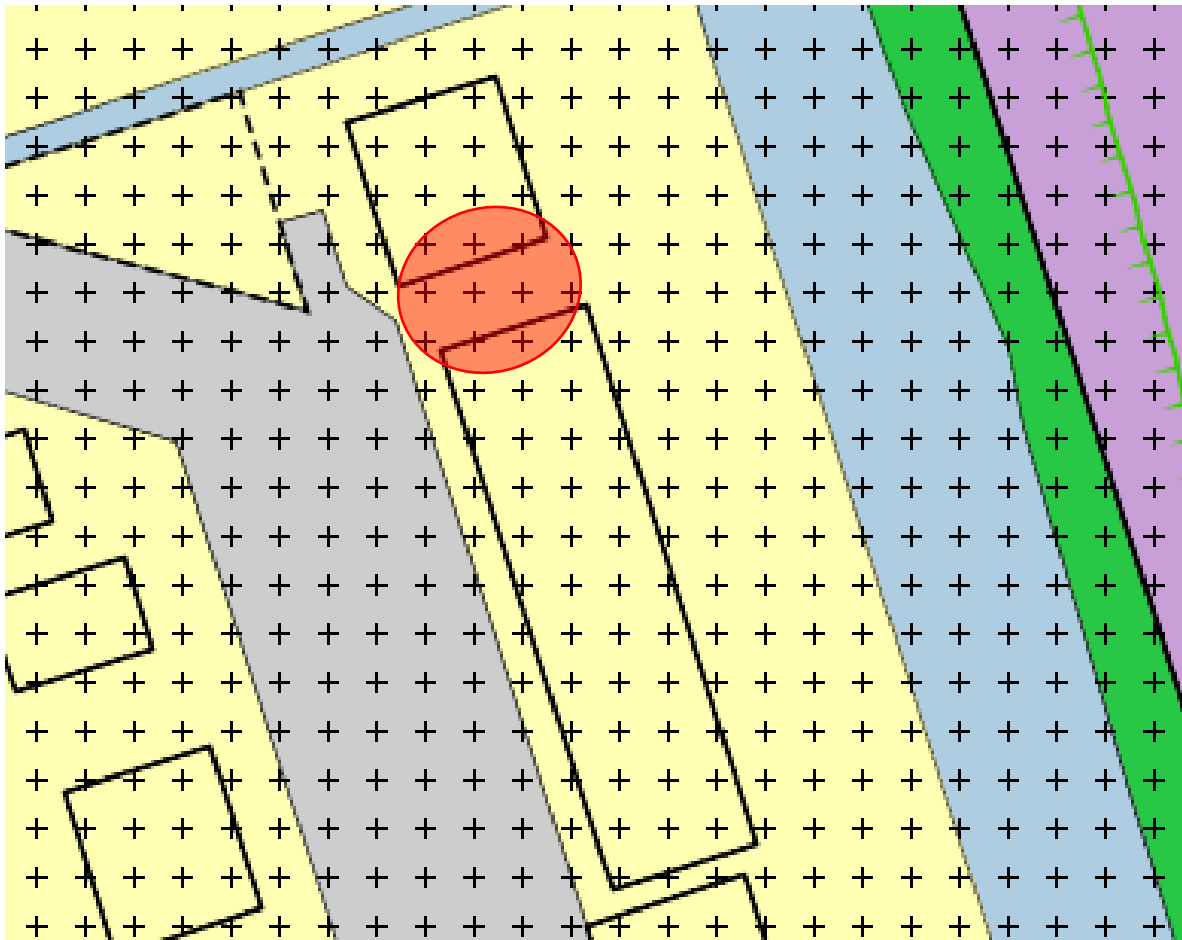
Het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' dateert van voor de vaststelling van de Regionale Woonvisie en is derhalve als lopende ontwikkeling meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het bouwplan 'De Molenaar' wordt gefaseerd gerealiseerd. Bij iedere fasering wordt gekeken of de betreffende fase nog aansluit bij de actuele marktvraag. Door de langere doorlooptijd van het bouwplan en de veranderende markt is voor de huidige fase gebleken dat het bouwplan 'De Molenaar' niet (meer) voldoet aan de actuele vraag. Daarom is gekozen het bouwplan iets aan te passen en beter aan te laten sluiten bij de marktvraag. Dit heeft geresulteerd in de samenvoeging van twee bouwblokken tot één groter bouwblok, waarbij twee rijwoningen worden toegevoegd. Het woningaanbod is gewijzigd naar goedkopere woningen geschikt voor starters en doorstarters. Hiermee is sprake van een optimalisatie van het plangebied en daarmee een verbetering van de woonkwaliteit. Het gewijzigde bouwplan sluit goed aan bij de actuele vraag en heeft geresulteerd in voldoende verkopen om de bouw van deze fase te starten. Om de bouw te starten moet een omgevingsvergunning worden verleend.

De twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de marges van de woningbouwontwikkeling in de regio, worden gemeld in het regionaal overleg en worden opgenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard -Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het bouwplan 'De Molenaar' en de onderhavige wijziging van het bouwplan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom en het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard.

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Dorpskernen' welke is vastgesteld op 13 februari 2012. De onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar', de samenvoeging van twee bouwblokken tot één bouwblok met de toevoeging van twee rijwoningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat hierdoor het bouwvlak wordt overschreden. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' hebben de geplande bouwblokken (twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen) ieder een afzonderlijk bouwvlak.



Afbeelding 9: Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'

In de beantwoording op de omgevingsvergunningsaanvraag (Zaaknummer 420684) geeft de gemeente Molenwaard aan medewerking te willen verlenen middels een uitgebreide omgevingsvergunning. Een ruimtelijke onderbouwing van de wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' is hiervoor noodzakelijk.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek Uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Ja	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het bouwplan 'De Molenaar' is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150724-9-11336). In de onderhavige wijziging van het bouwplan worden twee extra woningen toegevoegd aan het plangebied. De twee extra woningen worden gerealiseerd tussen de oorspronkelijk geplande woningen op gepland verhard oppervlak. Hierdoor is geen sprake van een extra toename van het verhard oppervlak en is een extra watercompensatie niet aan de orde. Bovendien is er in het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' een overcapaciteit aan water gerealiseerd met een oppervlakte van 238 m², waar een eventuele extra verharding mee kan worden opgevangen. (3.345 m² – 3.107 m²). De overige uitkomsten van de digitale watertoets zijn verwerkt.

4.2 Geluid

Voor het bouwplan 'De Molenaar' is, op basis van verkeerstellingen en verkeersprognoses, een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder). Het uitgevoerde akoestische onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de geplande woningen voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Het bouwplan 'De Molenaar' en de onderhavige wijziging van het bouwplan ondervindt wat betreft het aspect geluidshinder geen belemmeringen.

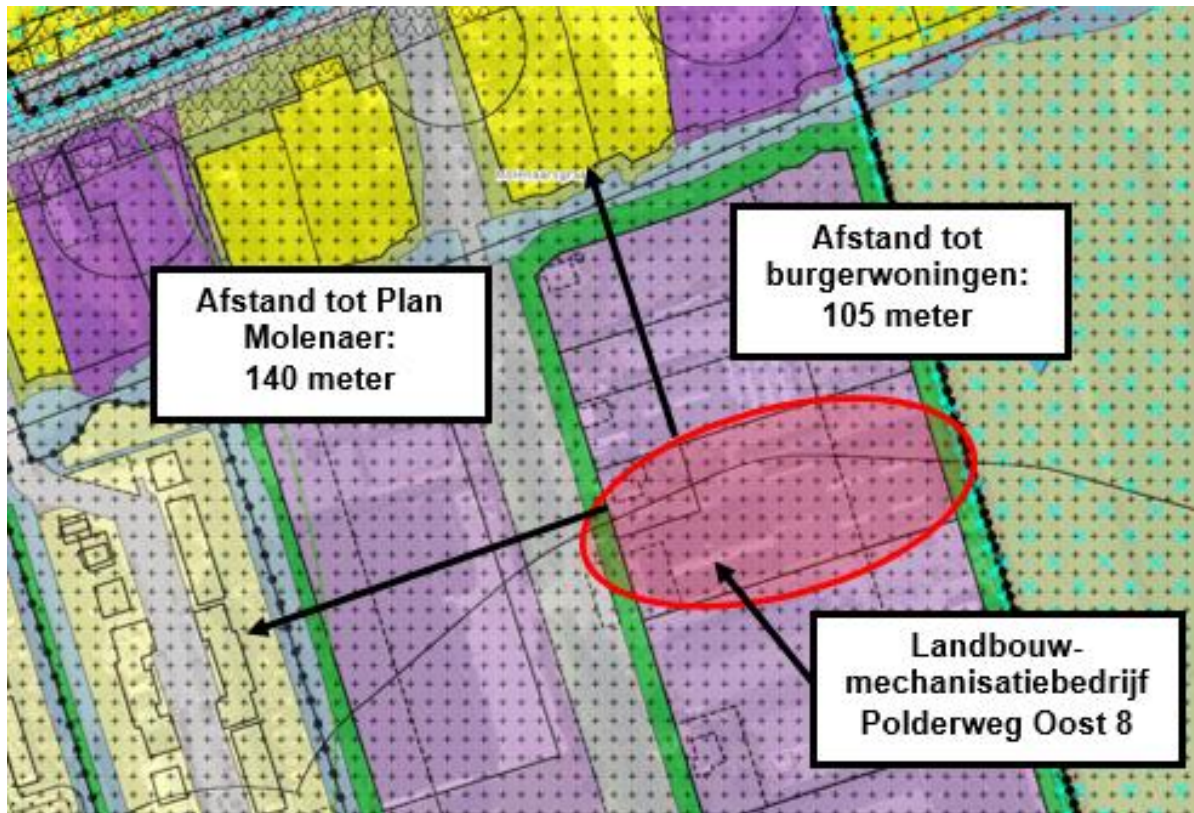
4.3 Luchtkwaliteit

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

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Ten oosten van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. De gevestigde bedrijven zijn getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De bedrijven voldoen aan de gestelde richtafstanden met uitzondering van het landbouwmechanisatiebedrijf (Polderweg Oost 8). Hierdoor dient te worden gekeken naar de daadwerkelijke geluidssituatie van dit bedrijf. Het bedrijf wordt afgeschermd door de bedrijfsbebouwing aan de Polderweg 1 (Handelsonderneming).

Daarnaast zijn de burgerwoningen ten noorden van het bedrijventerrein (Graafdijs Oost 40-43 en Polderweg Oost 2A) op kortere afstand gelegen van het betreffende bedrijf dan de geplande woningen (inclusief de extra woningen) van het bouwplan 'De Molenaar'.



Afbeelding 10: Afstand Polderweg Oost 8 tot omliggende burgerwoningen

Bovendien dient het landbouwmechanisatiebedrijf in haar bedrijfsvoering reeds rekening te houden met de omliggende bedrijfswoningen (op het bedrijventerrein). Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het bouwplan 'De Molenaar'. Daarnaast vindt in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Het bouwplan 'De Molenaar' (inclusief de onderhavige wijziging van het bouwplan) ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.6 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 bouwplan 'De Molenaar' (inclusief de onderhavige wijziging van het bouwplan).

4.7 Ecologie

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' is in november 2010 een verkennend ecologisch veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied om de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen. Binnen het plangebied zijn een tweetal beschermde vissoorten aangetroffen (Kleine Modderkruiper en Bittervoorn). Daarnaast kan het plangebied mogelijk een verblijfplaats zijn voor beschermde Flora en Fauna, waardoor de algemene zorgplicht in acht dient te worden genomen. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit verkennend ecologisch veldonderzoek is een notitie opgesteld waarin de maatregelen worden beschreven om de ecologische balans binnen het plangebied te waarborgen. Hierin zijn specifieke maatregelen beschreven om schade aan de gunstige staat van instandhouding van de streng beschermde soorten binnen het plangebied te voorkomen.

Tenslotte is ontheffing aangevraagd van de verbodsbepalingen als genoemd in artikel 11 van de Flora en Faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van de Bittervoorn en Kleine modderkruiper. Deze ontheffing is reeds verleend. De onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' betreft de wijziging van het woningaanbod in de fase Stellingmolen en de toevoeging van twee extra woningen tussen de oorspronkelijk geplande woningen. Het plangebied is momenteel in ontwikkeling. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het plangebied (o.a. het dempen van sloten) zijn reeds uitgevoerd. Een nader ecologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk dan wel vereist.

4.8 Bodem

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' is januari 2006 door Geofox Lexmond B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat De aangetroffen concentraties geen milieuhygiënische risico's voor de gebruikers en/of voor het milieu opleveren. Het terrein(deel) is geschikt voor het voorgenomen gebruik 'Wonen'. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de eigendomsoverdracht.

4.9 Archeologie

Het plangebied is gelegen op een locatie met een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' is op 25 augustus 2010 door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van een verkennend booronderzoek. Hieruit is geconcludeerd dat het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' geen belemmeringen ondervindt voor wat betreft archeologie. De onderhavige wijziging van het bouwplan (de extra woningen) vindt plaats binnen het onderzochte plangebied en ondervindt daarmee eveneens geen belemmeringen. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5 Verantwoording beleidskader

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 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 beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

De wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

De wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

1. In relatie tot deze 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Molenwaard met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de 'Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' opgesteld (hoofdstuk 3.3.2). Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming/behoefte van nieuwe woningen in regionaal verband. Het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' dateert van voor de vaststelling van de regionale woonvisie en is derhalve als lopende ontwikkeling meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het bouwplan Molenaar wordt gefaseerd gerealiseerd. Bij iedere fasering moet worden gekeken of de betreffende fase nog aansluit bij de actuele marktvraag. Door de langere doorlooptijd van het bouwplan en de veranderende markt is geconcludeerd dat voor de huidige fase (Stellingmolen) het woningaanbod niet (meer) voldoet aan de actuele vraag. Daarom is besloten het bouwplan te wijzigen en beter aan te laten sluiten bij de marktvraag. Dit heeft geresulteerd in de samenvoeging van twee bouwblokken tot één groter bouwblok, waarbij twee rijwoningen zijn toegevoegd, en een wijziging van het woningaanbod naar goedkopere woningen geschikt voor starters en doorstarters. Het gewijzigde woningaanbod sluit goed aan bij de actuele marktvraag en heeft geresulteerd in voldoende verkopen om de bouw van deze fase te starten. De twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de marges van de woningbouwontwikkeling in de regio, worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
2. Het plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde.
3. De dorpskern Molenaarsgraaf is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

De wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' voldoet hiermee aan het toetsingskader 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- 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.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

Het bouwplan 'De Molenaar' betreft de invulling van het open terrein tussen de woonbebouwing aan de Van Beijerenstraat en het bedrijventerrein aan de Polderweg Oost. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied en is daarmee uitermate geschikt voor woningbouw. Vanwege de lange doorlooptijd van het bouwplan en de veranderende markt voldoet het woningaanbod in de huidige fase (Stellingmolen) van het bouwplan niet (meer) voldoet aan de actuele vraag. Hierdoor is besloten het woningaanbod te wijzigen naar een bouwblok van rijwoningen geschikt voor de doelgroep starters en doorstarters. Hierdoor wordt leegstand van woningen of braakliggend terrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De wijziging van het bouwplan zorgt voor een optimalisatie van het plangebied.

5.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de dorpskern Molenaarsgraaf. Het betreft een agrarisch weiland tussen de woonbebouwing aan de Van Beijerenstraat en het bedrijventerrein aan de Polderweg Oost. Met de wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' wordt geen afbreuk gedaan aan het karakteristieke veenweidelandschap en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor gemeente Molenwaard liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en passend binnen de door de provincie Zuid-Holland gestelde contingenten kan plaatsvinden. De onderhavige wijziging maakt deel uit van het in ontwikkeling zijnde bouwplan 'De Molenaar'. Om het aanbod in dit plan af te stemmen op de continu veranderende vraag is het noodzakelijk een ander type woning te realiseren, waarbij per saldo twee woning zullen worden toegevoegd. De twee extra woningen passen in de marge van de woningbouwontwikkeling in de regio, worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen bij de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard - Vijfheerenlanden 2020-2030.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Molenaarsgraaf aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het bouwplan 'De Molenaar' gaat uit van de realisatie van 42 woningen, bestaande uit 6 vrijstaande woningen, 12 grote twee-onder-een-kapwoningen (of twee-aan-één) en 24 kleinere woningen (rijenwoningen en twee-aan-één). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied, tussen bestaande woonbebouwing en het bedrijventerrein, en is daardoor uitermate geschikt voor woningbouw. Het bouwplan wordt gefaseerd gerealiseerd. Gezien de huidige fase van het bouwplan niet aansluit bij de actuele vraag is besloten het bouwplan 'De Molenaar' aan te passen. De

oorspronkelijk geplande 7 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen worden gewijzigd naar één bouwblok van 11 rijwoningen voor de doelgroep starters en doorstarters. De wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' is kleinschalig van aard en doet geen afbreuk aan het karakteristieke veenweidelandschap en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het bouwplan 'De Molenaar'. De wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' is in overeenstemming met het regionaal beleid.

5.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Molenaarsgraaf is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Met het bouwplan wordt aangesloten bij de behoeften van deze groep.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket

aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' dateert van voor de vaststelling van de regionale woonvisie en is derhalve als lopende ontwikkeling meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het bouwplan Molenaar wordt gefaseerd gerealiseerd. Bij iedere fasering moet worden gekeken of de betreffende fase nog aansluit bij de actuele marktvraag. Door de langere doorlooptijd van het bouwplan en de veranderende markt is voor de huidige fase gebleken dat het bouwplan 'De Molenaar' niet (meer) voldoet aan de actuele vraag. Daarom is gekozen het bouwplan iets aan te passen en beter aan te laten sluiten bij de marktvraag. Dit heeft geresulteerd in de samenvoeging van twee bouwblokken tot één groter bouwblok, waarbij twee woningen worden toegevoegd. Het woningaanbod is gewijzigd naar goedkopere woningen geschikt voor starters en doorstarters. Hiermee is sprake van een optimalisatie van het plangebied en daarmee een verbetering van de woonkwaliteit. Het gewijzigde bouwplan sluit goed aan bij de actuele vraag en heeft geresulteerd in voldoende verkopen om de bouw van deze fase te starten. Om de bouw te starten moet een omgevingsvergunning worden verleend.

De twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de marges van de woningbouwontwikkeling in de regio, worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard - Vijfheerenlanden 2020-2030.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 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 cultuur- historisch 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.

In de structuurvisie Graafstroom zijn voor bepaalde delen in de dorpskernen van de voormalige gemeente Graafstroom, waaronder Molenaarsgraaf, zogenoemde concentratiegebieden aangewezen. Binnen deze concentratiegebieden ligt de focus op grotere ruimtelijke ontwikkelingen voor woningbouw, werken en voorzieningen. Het plangebied is gelegen binnen een concentratiegebied (afbeelding 2). Middels de onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' wordt aansluiting gezocht bij de lokale woningbehoefte in de gemeente Molenwaard. Middels de woningbouw voor starters en doorstarters wordt voorkomen dat deze doelgroep wegtrekt en de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen in verval raakt. De wijziging van het woningaanbod is passend in de gemeentelijke structuurvisie Graafstroom.



Afbeelding 11: Uitsnede Ruimtelijk Casco Structuurvisie Graafstroom

5.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. De gemeente Molenwaard beschouwt mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. In de gemeente Molenwaard is behoefte aan woningen voor de doelgroep starters, doorstarters en senioren. De onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' past binnen de berekende woningbehoefte en het woonbeleid van de gemeente Molenwaard.

5.4.3 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 woningbouwprogramma 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.

5.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Woongebied;
- Water;
- Groen;
- Verkeer – Verblijfsgebied.

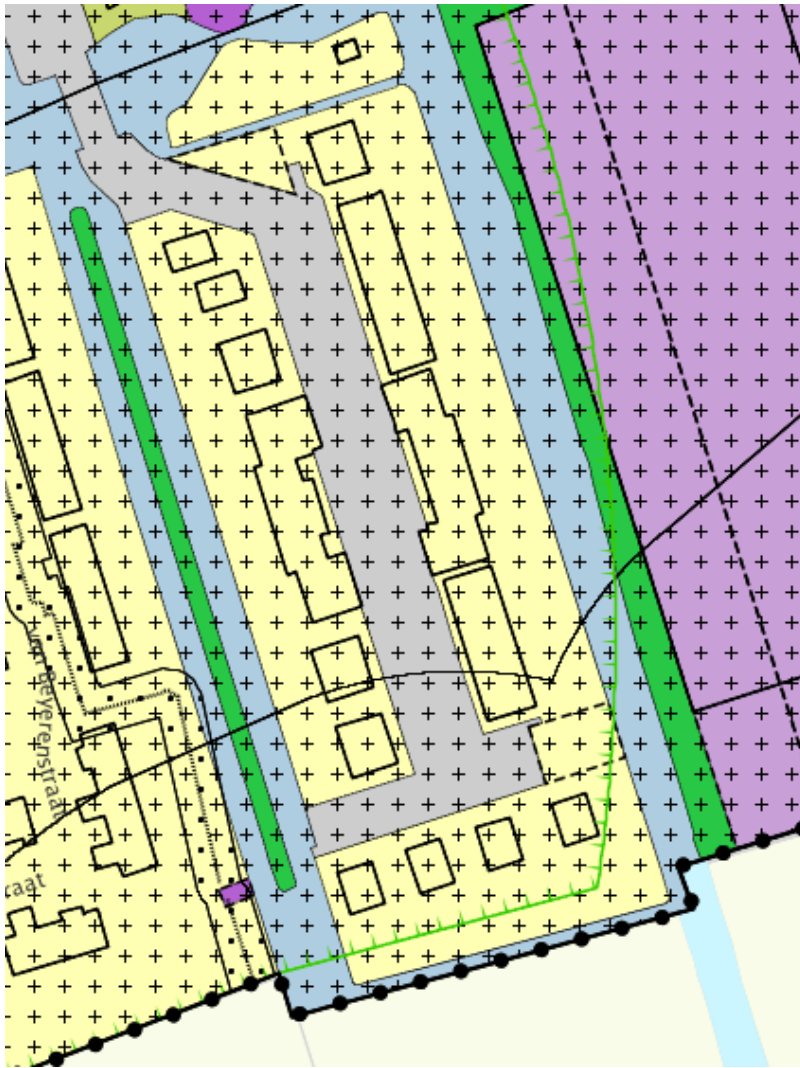
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8.

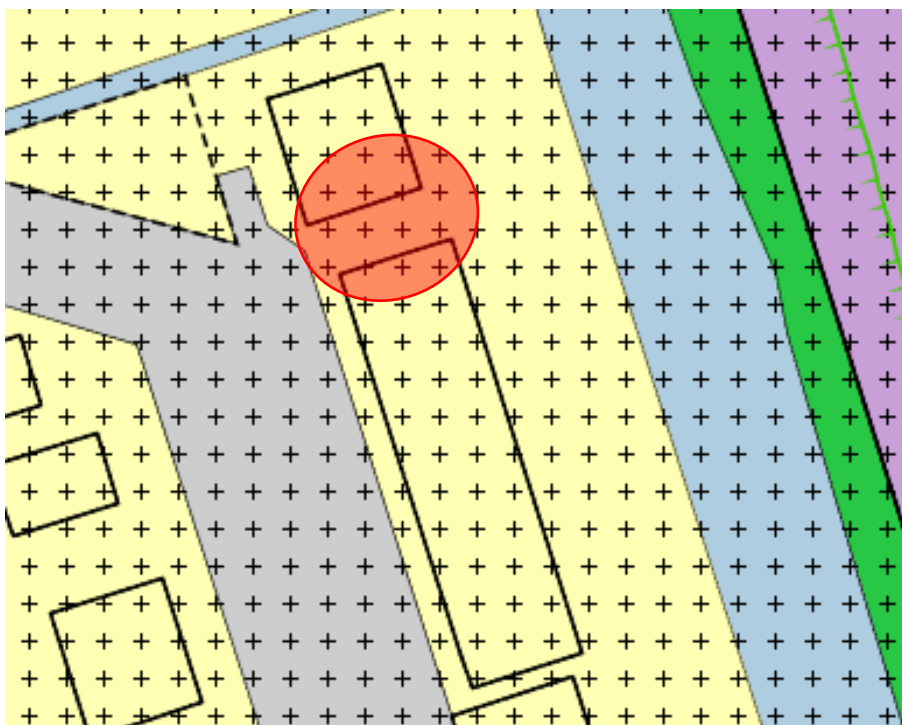
Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding speelvoorziening;
- Functieaanduiding garage;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m.

De samenvoeging van twee bouwblokken tot één bouwblok met de toevoeging van twee rijwoningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' van de voormalige gemeente Graafstroom, omdat hierdoor het bouwvlak wordt overschreden. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' hebben de bouwblokken (twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen) ieder een afzonderlijk bouwvlak (afbeelding 13).



Afbeelding 12: Uitsnede plangebied in vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen'



Afbeelding 13: Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'

5.5 Conclusie beleidskader

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van een beperkte strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', uitsluitend een bouwvlakoverschrijding.
- De twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de marges van de woningbouwontwikkeling in de regio, worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard - Vijfheerenlanden 2020-2030.
- De wijziging van bouwplan 'De Molenaer' speelt in op de actuele marktvraag in de gemeente Molenwaard en de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden.
- Het onderhavige plangebied valt binnen een concentratiegebied waar de focus ligt op uitbreiding van de kern. De wijziging van het bouwplan 'De Molenaer' draagt bij aan de gewenste uitbreiding van de dorpskern Molenaarsgraaf.
- De wijziging van het bouwplan 'De Molenaer' past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

6 Verantwoording sectorale aspecten

6.1 Watertoets

6.1.1 Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

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

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

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden. Door invulling te geven aan het afkoppelen wordt meer ruimte voor water gecreëerd en worden diffuse bronnen aangepakt. Het systeem is daardoor beter bestand tegen piekafvoeren en raakt minder snel vervuild. Het tweede aspect, de belevingswaarde, is

in bebouwde gebieden belangrijk. Hiervoor zijn streefbeelden opgesteld voor de watergangen in de kernen, waarbij voorop staat dat deze afgestemd moeten zijn op de omgeving.

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. Het plangebied is gelegen in het zuiden van de dorpskern Molenaarsgraaf. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving bevinden zich een aantal waterlopen. Ten noorden van het plangebied de A-watergang (gedeeld onderhoud) 111752, de Voorwetering. Aan de oost- en westkant grenst het plangebied aan twee B-min waterlopen, 066421 en 066400. De B-min waterloop 067173 welke door het plangebied loopt is recent gedempt. Op de zuidgrens van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven. De B-min waterloop 066421 is in de nieuwe situatie verbreed.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger Wateren

In de Keur is eveneens geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen

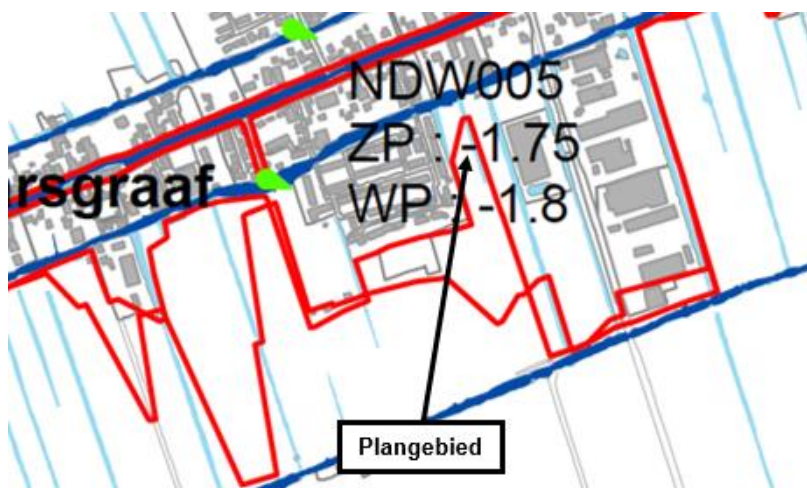
plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Binnen het plangebied ligt een A-watergang. Langs A-watergangen dient een beschermingszone van 5 meter in acht te worden genomen. De beschermingszone wordt gemeten vanaf de insteek. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit 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.

6.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige bouwplan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150724-9-11336). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW005. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 meter NAP en een winterpeil van -1,85 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging van de geplande woningbouw geldt dat het slootpeil op NAP -1,8 meter ligt en het vloerpeil van de woningen wordt gerealiseerd op NAP -0,55 meter. De drooglegging voor de woningen bedraagt 1,25 meter. Het wegniveau (hart weg) ligt op NAP -0,9 meter. Hiervan bedraagt de drooglegging 0,9 meter. Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 20 cm stijgen in de Alblasserwaard.



Afbeelding 15: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' gaat uit van de realisatie van 42 woningen. Ten behoeve van de oorspronkelijk geplande woningen en overige terreinverharding is een sloot (de B-min waterloop 067173) gedempt met een oppervlakte van 1.375 m². Conform het Waterschapsbeleid dient dit oppervlak elders binnen het plangebied geheel terug gegraven te worden. Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen

het plangebied toe met 8.445 m². Conform Waterschapsbeleid dient hiervan 7.945 m² (8.445 m² – 500 m²) gecompenseerd te worden. Omgerekend komt dit neer op 346,4 m³. Met een maximale peilstijging van 20 cm betekent dit 1.732 m² oppervlaktewater. De totale compensatieverplichting bedraagt hiermee 3.107 m².

Aan de vereiste watercompensatie wordt voldaan door de watergang aan de westkant van het plangebied te verbreden met 1.605 m². Daarnaast wordt ten zuiden van het plangebied een nieuwe watergang gegraven van ruim 800 m², waarvan een oppervlak van 240 m² zal liggen binnen het plangebied en de resterende 560 m² buiten het plangebied. Het buiten het plangebied gelegen deel zal op basis van de met de voormalige gemeente Graafstroom gesloten overeenkomst van de grondverkoop worden aangelegd door de eigenaar van de zuidelijk gelegen gronden (zijnde de voormalige eigenaar van de binnen het plangebied gelegen gronden). Tenslotte wordt 1.040 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. In totaal wordt hierdoor 3.345 m² aan watercompensatie gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht. Voor het dempen en graven van het oppervlaktewater is een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Middels de onderhavige wijziging van het bouwplan worden twee woningen toegevoegd aan het plangebied. De extra woningen worden gerealiseerd tussen de oorspronkelijk geplande woningen op gepland verhard oppervlak. Hierdoor is geen sprake van een extra toename van het verhard oppervlak en is een extra watercompensatie niet aan de orde. Bovendien is er in het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' een overcapaciteit aan water gerealiseerd met een oppervlakte van 238 m² (3.345 m² – 3.107 m²). Het (gerealiseerde) oppervlaktewater heeft op de verbeelding van het onderhavige plan de enkelbestemming 'Water'.

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 af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het aangelegde gescheiden rioleringsstelsel. De twee extra woningen worden aangesloten op dit gescheiden rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

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

6.1.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

6.2 Geluid

6.2.1 Beleidskader

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. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeurs- grenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de volgende wegen:

- Graafdijk Oost (60 km/h);
- Polderweg Oost (60 km/h);
- Nieuwe interne erftoegangsweg (30 km/h).

6.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het bouwplan 'De Molenaer' is 17 juni 2010, op basis van verkeerstellingen en verkeersprognoses, een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder). Uit het akoestisch onderzoek is geconcludeerd:

Verkeersintensiteit

- *'De verkeersintensiteit op de Graafdijk Oost bedraagt ca. 3.500 mvt/ etmaal. Door de autonome groei (0,5 % per jaar) en de planontwikkeling kan de verkeersintensiteit toenemen tot ca. 3.825 mvt/etmaal in 2020.*
- *De verkeersintensiteit op de Polderweg Oost bedraagt ca. 1.000 mvt/ etmaal. Door de autonome groei (0,5 % per jaar) en de planontwikkeling kan de verkeersintensiteit toenemen tot ca. 1.200 mvt/etmaal in 2020.*
- *De verkeersintensiteit op nieuw aan te leggen erftoegangsweg bedraagt ca. 250 mvt/etmaal.*

Geluidsbelasting

- *De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Graafdijk Oost bedraagt maximaal 43 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor gezoneerde wegen.*
- *De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Polderweg Oost bedraagt maximaal 38 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor gezoneerde wegen.*
- *De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuw aan te leggen erftoegangsweg bedraagt maximaal 51 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh; 46 dB indien de aftrek 110g Wgh wel zou worden toegepast). Een dergelijke geluidsbelasting valt binnen de klasse 'redelijk' van het beoordelingskader voor 30 km/h-wegen. Deze geluidsbelasting wordt in het algemeen als aanvaardbaar beschouwd onder de voorwaarde dat conform het bouwbesluit een binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd (met gevelmaatregelen) in de nieuwe woningen. Bij de realisatie van de nieuwe woningen kan een binnenwaarde van 33 dB (conform het bouwbesluit) worden bereikt zodat de akoestische situatie als aanvaardbaar kan worden beschouwd langs de 30 km/h-wegen.'*

6.2.3 Conclusie

Het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' ondervindt wat betreft het aspect geluidshinder geen belemmeringen. De onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' gaat uit van de toevoeging van twee rijwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De extra woningen worden gerealiseerd tussen de oorspronkelijk geplande woningen (verder van de dichtstbijzijnde weg dan de oorspronkelijk geplande twee-onder-een-kapwoningen). Het reeds uitgevoerde akoestische onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de oorspronkelijk geplande twee-onder-een-kapwoningen voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de extra woningen is daardoor niet vereist dan wel noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Beleidskader

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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm2,5/m³;

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

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. 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.

6.3.2 Onderzoek

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

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Bedrijven en milieuhinder

6.4.1 Beleidskader

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.

6.4.2 Onderzoek

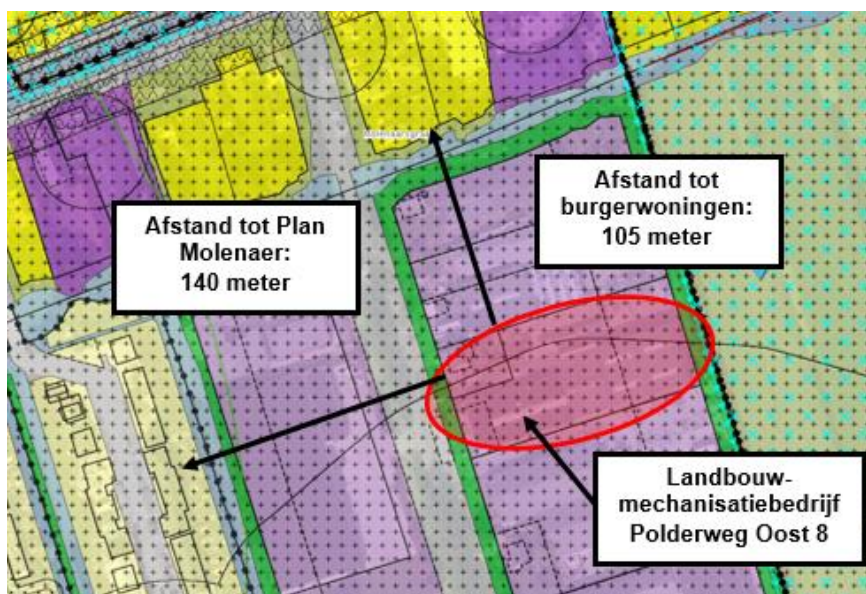
Het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' gaat uit van de nieuwbouw van 42 woningen. Middels de onderhavige wijziging van het bouwplan worden twee woningen toegevoegd aan het plangebied. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hierdoor sprake van toevoeging van nieuwe hindergevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijk bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. De wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Bedrijventerrein Polderweg Oost

Ten oosten van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen, waar een aantal bedrijven zijn gevestigd welke in het kader van bedrijfs- en milieuhinder relevant kunnen zijn:

Tabel 5: Bedrijf- en milieuhinder van bedrijventerrein			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Polderweg Oost 1	Handelsonderneming	30 meter	30 meter
Polderweg Oost 2	Houtzagerij	100 meter	140 meter
Polderweg Oost 8	Landbouw-mechanisatiebedrijf	200 meter	140 meter
Polderweg Oost 10	Autoplaatwerkerij / spuiterij	100 meter	140 meter
Polderweg Oost 14	Drukkerij	100 meter	140 meter
Polderweg Oost 16	Transportbedrijf	100 meter	160 meter
Polderweg Oost 20	Transportbedrijf	100 meter	180 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruim voldoende wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden met uitzondering van het landbouwmechanisatiebedrijf (Polderweg Oost 8). Gezien niet aan de richtafstand wordt voldaan dient te worden gekeken naar de daadwerkelijke geluidssituatie van dit bedrijf. Het betreffende bedrijf wordt afgeschermd door de bedrijfsbebouwing aan de Polderweg 1 (Handelsonderneming). Daarnaast zijn de burgerwoningen ten noorden van het bedrijventerrein (Graafdijs Oost 40-43 en Polderweg Oost 2A) op kortere afstand gelegen van het betreffende bedrijf dan de geplande woningen van het bouwplan 'De Molenaar' (Afbeelding 16).



Afbeelding 16: Afstand Polderweg Oost 8 tot omliggende burgerwoningen

Bovendien dient het landbouwmechanisatiebedrijf in haar bedrijfsvoering rekening te houden met de omliggende bedrijfswoningen (op het bedrijventerrein). Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Overige bedrijven

In de rest van de omgeving van het plangebied zijn langs de Graafdijs Oost en de Gijbelandsedijk enkele bedrijven gevestigd welke in het kader van bedrijfs- en milieuhinder relevant kunnen zijn. Langs de Graafdijs Oost en Gijbelandsedijk komen afwisselend bedrijven en burgerwoningen voor. Hierdoor is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 6: Bedrijf- en milieuhinder van overige omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Gecorrigeerde richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (tot bouwvlak plangebied)
Graafdijs Oost 50	Financieel Holdingbedrijf	10 meter	10 meter	75 meter
Graafdijs Oost 49	Houthandel	50 meter	30 meter	50 meter
Gijbelandsedijk 80	Aannemers-bedrijf	50 meter	30 meter	185 meter
Gijbelandsedijk 74	Motorhandel	30 meter	10 meter	145 meter

Gezien ruim voldoende aan de gecorrigeerde richtafstanden wordt voldaan, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Bovendien zijn er op kortere afstand van de betreffende bedrijven reeds burgerwoningen gesitueerd.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat door de beoogde ontwikkeling de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden en dat ter plaatse van het plangebied geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien 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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

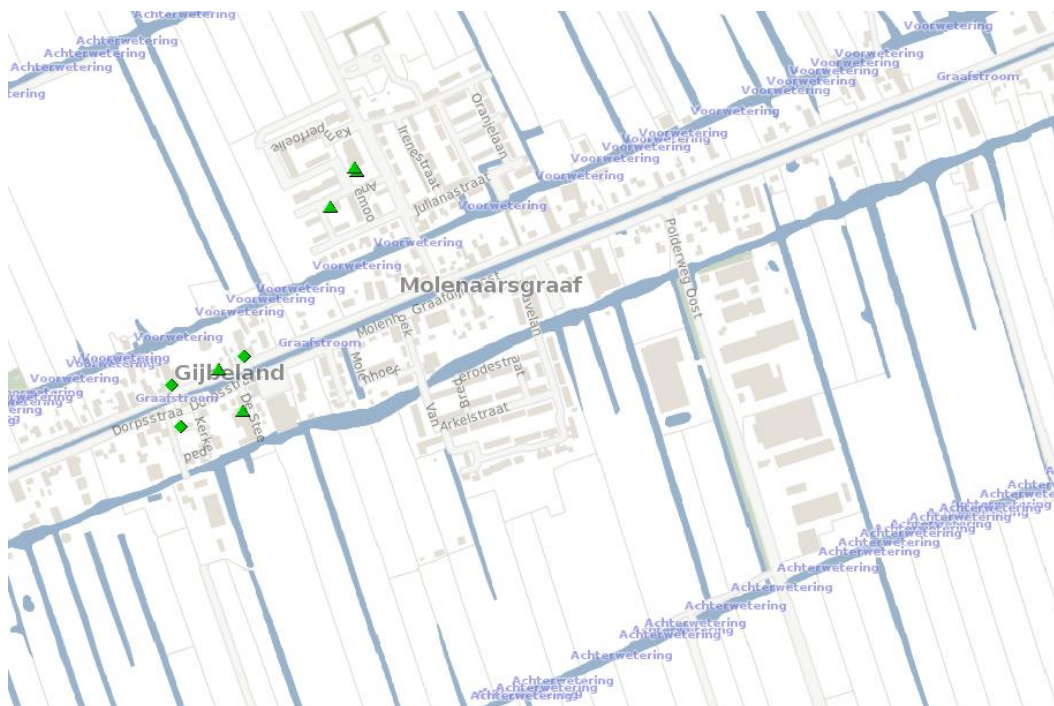
6.5.2 Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het bouwplan 'De Molenaar'.



Afbeelding 17: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen 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.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Kabels en leidingen

6.6.1 Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

6.6.2 Onderzoek

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 bouwplan 'De Molenaar'.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Ecologie

6.7.1 Beleidskader

Gebiedsbescherming in Nederland is geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, welke in 2005 in werking is getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden en percelen met de status Nationaal Park, Beschermde Natuurmonument en van gebieden die door de minister zijn aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals het beschermingsprogramma Wetlands. Op grond van Europese verplichtingen regelt deze wet ook de bescherming van daartoe aangewezen speciale beschermingszones op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie en wordt gevormd door de in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn aangewezen gebieden. De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld worden in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen 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 Flora en Faunawet schrijft voor:

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

Nationaal Natuurnetwerk

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

6.7.2 Onderzoek

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' is in november 2010 een verkennend ecologisch veldonderzoek uitgevoerd om de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones).*
- *Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en Haas) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling*

en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

- Indien de knotwilgen of andere vegetatie verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de FF-wet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels, met name in de knotwilgen.
- Het plangebied zou tijdens de werkzaamheden, als er veel braakliggende, kale grond ligt, geschikt kunnen worden als voortplantings- en/of overwinteringsgebied voor de streng beschermde Rugstreeppad (tabel 3 FF-wet / Bijlage IV Habitatrichtlijn / Rode Lijst status 'Gevoelig'). Gedurende de werkzaamheden moet voorkomen worden dat er tijdens het voortplantingsseizoen ondiepe poelen en plassen ontstaan op het terrein waarin deze paddensoort z'n eieren kan leggen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er aan het begin van het overwinteringsseizoen zand en/of grond onbewerkt ligt waar de Rugstreeppad zich ter overwintering kan ingraven. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te stellen, om te voorkomen dat de Rugstreeppad zich tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied zal vestigen.
- Door de voorgenomen bouwplannen zal geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de verschillende streng beschermde vleermuissoorten die mogelijk foerageren binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve foerageermogelijkheden. Er hoeft voor deze soorten daarom geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Tijdens de visinventarisatie zijn de (streng) beschermde vissoorten Kleine modderkruiper (tabel 2 FF-wet) en Bittervoorn (tabel 3 FF-wet / Rode Lijst status 'kwetsbaar') aangetroffen binnen het plangebied. Wanneer er sloten gedempt worden, zal schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Voor de Bittervoorn zou in dat geval een ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden bij het ministerie van LNV. Het is echter ook mogelijk om de ontheffingsprocedure te voorkomen door ecologie stevig in het plan te integreren waardoor schade aan beschermde soorten wordt voorkomen. Het gaat daarbij om maatregelen ten aanzien van inrichting van oevers, sloten, kade en geriefhoutbos ten einde de ecologische balans in het gebied zoveel mogelijk te behouden. Het voornemen ecologie te integreren in het plan doet ook recht aan het zorgplichtbeginsel.
Het is mogelijk om de ecologische balans in het plan te toetsen door het indienen van een formele ontheffingsaanvraag bij het ministerie van LNV. Deze kan dan leiden tot een zogenaamde 'positieve afwijzing'. Dat wil zeggen: Er treedt geen schade (meer) door het totaalplan, een ontheffing is daarom niet nodig. Deze extra toetsing aan de natuurwetgeving leidt tot juridische zekerheid en geeft adequaat antwoord aan eventuele indieners van zienswijzen.
Als er geopteerd wordt voor de route 'schade wordt voorkomen', moet het compensatiegebied volledig ingericht en functioneel zijn op het moment dat gestart wordt met de ruimtelijke ingreep. Als dit niet het geval is, vindt er overtreding van de Flora- en faunawet plaats.
- Wanneer sloten gedempt worden, dient dit te gebeuren ná de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen en amfibieën. Daarbij heeft de periode september-oktober de voorkeur. Wanneer sloten gedempt worden, wordt geadviseerd dit te doen in de richting van open water, zodat er

ontsnappingsmogelijkheden zijn voor vissen en amfibieën. Voor het dempen van sloten dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

- *Tijdens de inventarisatie is waargenomen dat op verschillende plaatsen in de middensloot de Rode Lijstsoort Krabbenscheer voorkomt. Mogelijk komt ook de streng beschermde libellensoort Groene glazenmaker (tabel 3 FF-wet / Bijlage IV Habitatrichtlijn / Rode Lijst status 'bedreigd'), die voor de voortplanting gebonden is aan Krabbenscheer, voor binnen het plangebied. Wanneer de middensloot gedempt wordt, dienen de Krabbenscheerplanten overgeplaatst te worden naar een geschikte locatie in de directe omgeving. Ook dit dient te worden vastgelegd in het ecologisch werkprotocol.'*

6.7.3 Conclusie

Naar aanleiding van de uitkomsten van dit verkennend ecologisch veldonderzoek is een notitie opgesteld waarin de maatregelen worden beschreven om de ecologische balans binnen het plangebied te waarborgen. Hierin zijn specifieke maatregelen beschreven om schade aan de gunstige staat van instandhouding van de streng beschermde soorten binnen het plangebied te voorkomen.

Daarnaast is ontheffing aangevraagd van de verbodsbepalingen als genoemd in artikel 11 van de Flora en Faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de Bittervoorn en Kleine modderkruiper. Deze ontheffing is reeds verleend. Gesteld kan worden dat het bouwplan 'De Molenaar' geen belemmeringen ondervindt ten opzichte van Flora en Fauna, mits voldaan wordt aan de gestelde maatregelen.

De onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' betreft de wijziging van het woningaanbod in de fase Stellingmolen en de toevoeging van twee extra woningen. Het plangebied is momenteel in ontwikkeling. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het plangebied (o.a. het dempen van sloten) zijn reeds uitgevoerd. Een nader ecologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk dan wel vereist.

6.8 Bodem

6.8.1 Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

6.8.2 Onderzoek

De onderhavige wijziging van het bouwplan 'De Molenaar' betreft de wijziging van het woningaanbod in de fase Stellingmolen en de toevoeging van twee extra woningen. Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' is januari 2006 door Geofox Lexmond B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Algemene bodemkwaliteit

Tijdens het zintuigelijk onderzoek zijn plaatselijk in de bovengrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van (sporen) puin. Tijdens de grondwaterbemonstering zijn afwijkingen aan het grondwater waargenomen die mogelijk op een bodemverontreiniging kunnen wijzen.

In zowel de puinhoudende als de zintuigelijke kleiige bovengrond zijn geen of slechts lichte verontreinigingen met één of meerdere zware metalen en/of PAK aangetoond. Voorts wordt in de kleiige bovengrond plaatselijk de triggerwaarde voor EOX overschreden. De venige ondergrond is niet tot plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. Tevens wordt plaatselijk in de venige ondergrond een overschrijding van de triggerwaarde voor EOX vastgesteld.

Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzochte componenten.

Gedempte sloten

Bij het zintuigelijk onderzoek zijn zowel op het westelijk als het oostelijk deel van het terrein plaatselijk slib in de ondergrond (vanaf 0,8-1,5 m-mv) of sporen slib in de bovengrond (tot 0,5 m-mv) waargenomen. Zeer plaatselijk (noordzijde gedempte sloot op het westelijk terreindeel) is tevens een stukje ijzer en een botje in de sliblaag waargenomen. Tijdens de grondwaterbemonstering zijn geen afwijkingen aan het grondwater waargenomen die mogelijk op een bodemverontreiniging kunnen wijzen.

In de sliblaag van de gedempte sloot op het westelijk terreindeel zijn lichte verontreinigingen met één of meerdere zware metalen aangetoond. Voorts wordt in deze bodemlaag de triggerwaarde voor EOX overschreden. Het grondwater ter plaatse is niet of slechts licht verontreinigd met chroom.

Zowel in de bodemlaag met sporen slib als het grondwater ter plaatse van de gedempte sloot op het oostelijk terreindeel zijn geen verontreinigingen met de onderzochte componenten aangetoond.

Waterbodem

Het mengmonster uit de watergang wordt ingedeeld in klasse 2. De indeling in klasse 2 is het gevolg van een verhoogde concentratie polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Bij het uitbaggeren mag men het materiaal over een breedte van maximaal 20 meter over de direct aan de watergang grenzende percelen verspreiden. De verspreiding mag niet plaatsvinden in onevenredig grote hoeveelheden. De specie dient op korte termijn na het op de kant zetten gelijkmatig verspreid te worden.

Conclusie en advies

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's voor de gebruikers en/of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee geschikt voor het voorgenomen gebruik. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de eigendomsoverdracht. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.'

6.8.3 Conclusie

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

6.9 Archeologie

6.9.1 Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

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

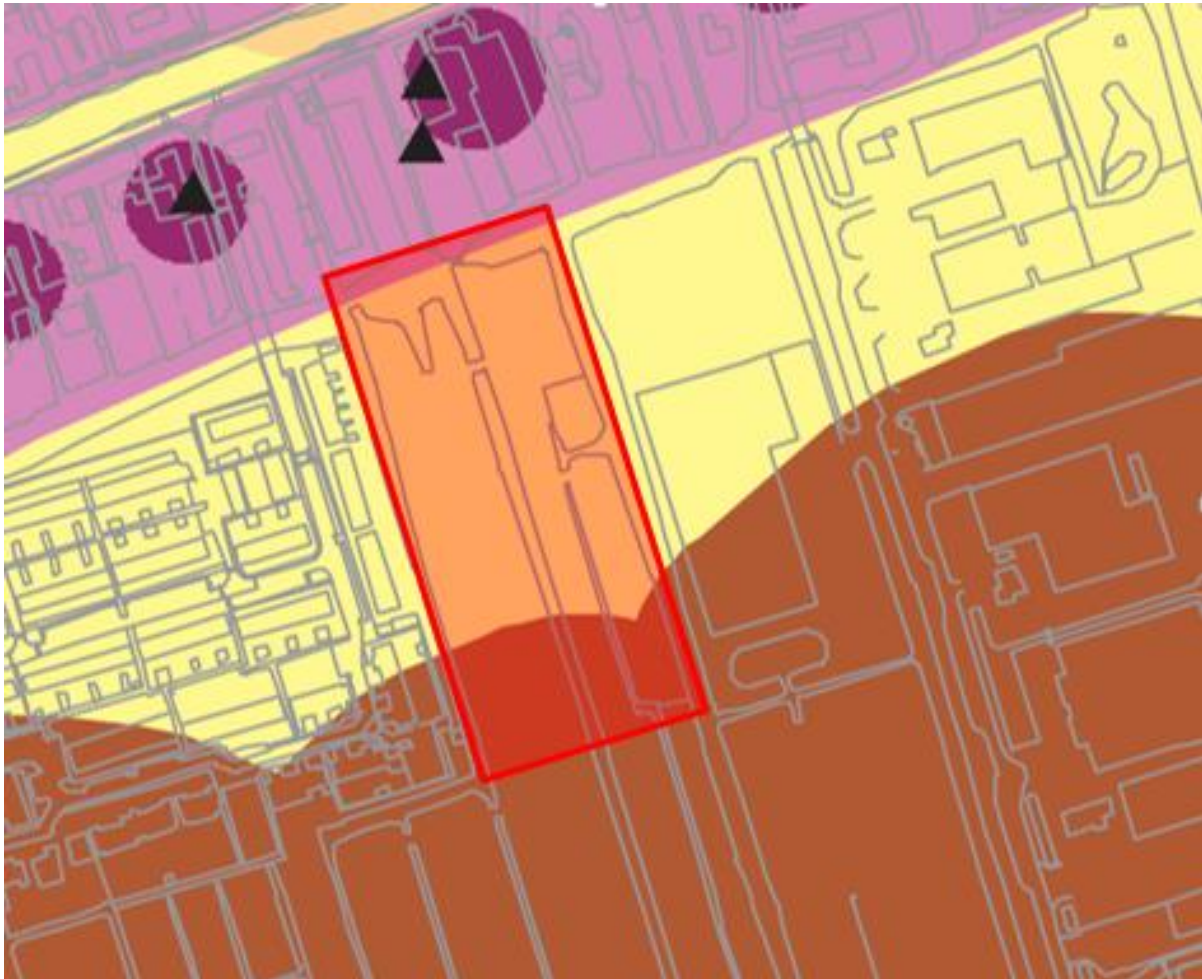
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de 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 de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin).
- Het plangebied heeft een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Geel).



Afbeelding 18: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

6.9.2 Onderzoek

Voor het oorspronkelijke bouwplan 'De Molenaar' (het volledige plangebied) is op 25 augustus 2010 door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van een verkennend booronderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

Is er in het plangebied een intact potentieel vondstniveau aanwezig en zo ja, komt dit overeen met het op basis van het bureauonderzoek verwachte potentiële vondstniveau?

Binnen het plangebied zijn zoals verwacht veengronden aanwezig. In het noordelijke deel zijn geen beddingafzettingen van de Vuilendamse meandergordel aangetroffen. In de diepere ondergrond zijn ongerijpte kleilagen aanwezig, die geïnterpreteerd worden als oever- en komafzettingen. In potentie kunnen zich op het veen of in de klei archeologische resten bevinden, maar gezien het feit dat het plangebied te nat was voor bewoning, worden binnen het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard, datering en waardestelling hiervan?

Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren en de interpretatie van het landschap in het verleden worden binnen het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?

Niet van toepassing, aangezien binnen het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?

Niet van toepassing.

Indien de eventuele archeologische waarden niet kunnen worden behouden:

Welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?

ADC Archeoprojecten adviseert om binnen het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.'

6.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2', 'Waarde Archeologie - 4' en 'Waarde Archeologie - 8' uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' overgenomen op de verbeelding. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.