

Wijzigingsplan



Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf

februari 2014

Wijzigingsplan (Ruimtelijke Onderbouwing)
NL.IMRO.1927.WPabbekesdoel80aBKG -VG01

Opdrachtgever:
Mts. J.K. en J.M. van de Graaf

Einhard, adviesbureau voor ruimtelijke projecten
Christiaan de Vrieslaan 43
3241 GC Middelharnis
T 06 – 20467030
E einhard@live.nl

Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.
Energieweg 4a
4231 DJ Meerkerk
T 0183 - 351 000
E info@hansrietveldagrarischedvies.nl

Vastgesteld: 11 februari 2014



Inhoud

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding	4
1.2. Begrenzing plangebied	5
1.3. Vigerend bestemmingsplan / moederplan	5
1.4. Leeswijzer	6

2. Beleidskaders

2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.3. Gemeentelijk beleid	9

3. Beschrijving van het project

3.1. Aanleiding	11
3.2. Beschrijving van het plangebied	12
3.3. Huidige situatie	13
3.4. Beschrijving van het project	14

4. Planopzet: Sectorale aspecten

4.1. Algemeen	15
4.2. Ruimtelijke kwaliteitswaarborging/welstandsbeleid	15
4.3. Milieuzonering	15
4.4. Verkeerskundige aspecten	16
4.5. Water	17
4.6. Geluid	19
4.7. Luchtkwaliteit	20
4.8. Bodem	21
4.9. Externe veiligheid	21
4.10. Kabels en leidingen	22
4.11. Ecologie	22
4.12. Archeologie	25

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen	27
5.2. Toetsing aan de wijzigingsregels	27
5.3. Juridische vormgeving	29

6. Uitvoerbaarheid en conclusie

6.1. Economische uitvoerbaarheid	30
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3. Afweging en conclusie	30

Bijlage (Waterschap Rivierenland + digitale watertoets)

Regels

Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de locatie Abbekesdoel 80a / 80b te Bleskensgraaf staan de woningen en bedrijfsopstallen van maatschap Van de Graaf. De maatschap Van de Graaf exploiteert ter plaatse een melkveehouderijbedrijf. In de afgelopen tijd heeft het bedrijf stabiliteit en groei laten zien. Hierdoor is het wenselijk geworden dat het bijbehorend bouwvlak wordt gewijzigd en vergroot tot ca. 2 ha. Dan wordt het mogelijk dat drie nieuwe sleufsilo's worden opgericht.

Op 20 juli 2012 heeft de maatschap een principeverzoek ingediend om het bestaande bouwvlak van het perceel Abbekesdoel 80a en 80b te Bleskensgraaf te vergroten tot 2 hectare. Op 6 september 2012 heeft de gemeente Molenwaard besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Graafstroom', is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten van 1,5 hectare naar 2 hectare. Stichting Abc, een agrarische beoordelingscommissie, heeft in haar advies, d.d. 28 februari 2013, geconcludeerd dat de vergroting/vormwijziging van het bouwvlak noodzakelijk is en bijdraagt aan een doelmatige bedrijfsvoering en continuïteit van het bedrijf.

Teneinde het positieve principestandpunt en het advies van de agrarische beoordelingscommissie nu tot een daadwerkelijke planologische inpassing te brengen, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid overeenkomstig artikel 3.8.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voorwaarde voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is dat de gewenste bouwvlakvergroting niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document beoogt hierin te voorzien.



Locatie Abbekesdoel 80a / 80b te Bleskensgraaf

1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Abbekesdoel 80a en 80b te Bleskensgraaf (kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummer 453 en de nummers 454 en 603 (de woningen)) en volgt binnen dit perceel het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat aan de zuidzijde een uitbreiding wordt toegevoegd van 0,5 hectare.



Begrenzing plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan / moederplan

Het plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Graafstroom, zoals dit werd vastgesteld door de raad van deze gemeente op 25 januari 2010. In artikel 3.8.2 van de regels van dit bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven:

3.8.2 Wijziging vergroten en/of vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

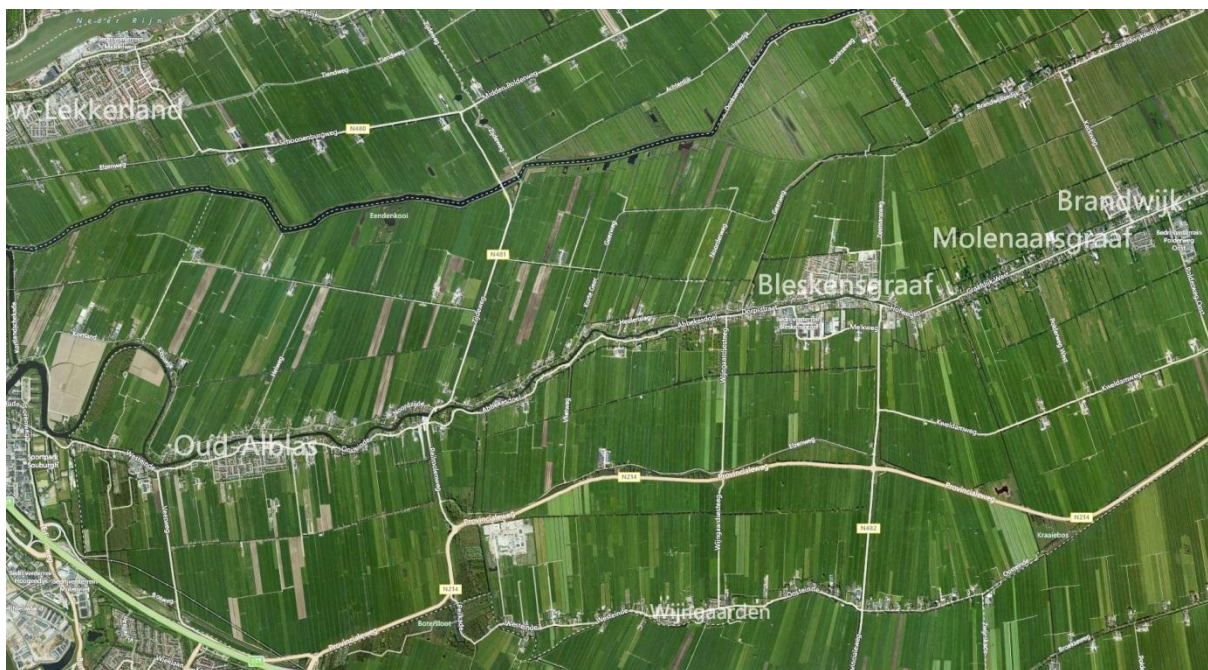
- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. de bestaande aanduiding "bouwvlak" mag worden uitgebreid tot een maximum van 2 ha;
- c. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

Voor de realisering van het plan wil maatschap Van de Graaf graag gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Hierna, in paragraaf 5.2, wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in relevant beleid van Rijk, provincie en gemeente, een en ander in relatie tot het voorliggende plan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het project ten aanzien van het huidige en beoogde toekomstige gebruik. Toetsing aan sectorale aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt, de relatie van dit plan binnen het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied' vermeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens wordt in dit hoofdstuk een afweging gemaakt en een conclusie getrokken.



Alblasterwaard / Vijfheerenlanden

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor onderhavig plan relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Beleidsonderdelen die niet van toepassing zijn op onderhavig plan worden buiten beschouwing gelaten.

Belangrijk is dat onder de Wet Ruimtelijke Ordening, een onderscheid gemaakt wordt tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt geformuleerd in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in verordeningen en bestemmingsplannen.

2.1. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Relevant beleidsdocument op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat dat het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar en veilig leefklimaat. Een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij in toenemende mate nadruk komt op het stimuleren van groei en beweging. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. In de structuurvisie legt het kabinet verantwoordelijkheden en bevoegdheden uitdrukkelijk neer bij lagere overheden. Hiermee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast worden (boven) lokale afstemmingen en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale regimes.

De omgeving van Abbekesdoel 80 maakt onderdeel uit van het zuidelijk deel van Het Groene Hart, de Alblasserwaard. Kenmerkende gebiedskwaliteiten binnen het gebied dienen behouden en versterkt te worden. De uitwerking hiervan laat het Rijk echter over aan de provincie en gemeente. Onder verwijzing naar de hierna opgenomen paragrafen met provinciaal en gemeentelijk beleid, kan het Rijksbeleid hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten.

Als structuurvisie is het document zelfbindend voor het Rijk. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, 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. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Ook met betrekking tot het Barro kan geconcludeerd worden dat Rijksbelangen waar nodig doorvertaald zijn naar provinciaal en/of gemeentelijk beleid.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Provinciale structuurvisie

Op 2 juli 2010 heeft de provincie Zuid-Holland de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze visie vervangt de eerdere streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte en legt het provinciale beleid vast tot 2020 met een doorkijk naar 2040. In 2011 is de structuurvisie herzien. Daarna is de structuurvisie tweemaal geactualiseerd (laatste actualisatie is vastgesteld op 30 januari 2013).

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte in Zuid-Holland. Hierbij staat de provincie een vitaal Zuid-Holland voor ogen, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Goed wonen, werken en recreëren moet voor iedereen binnen handbereik zijn. De provincie onderscheidt vijf hoofdoopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

In de structuurvisie staat de provincie positief tegenover schaalvergroting, groei en doorontwikkeling in de agrarische sector, mede ook gelet op het belang van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het platteland. De in dit plan voorgestane uitbreiding van het agrarische bedrijf van maatschap Van der Graaf past daardoor prima in het provinciale beleid.

2.2.2. Provinciale verordening

De provinciale structuurvisie kent een juridische doorwerking in de Provinciale Verordening Ruimte (PVR). De Verordening Ruimte (laatstelijk geactualiseerd op 30 januari 2013) stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening zijn regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie haar beleid voortzet en blijft streven naar een vitaal platteland met strikte handhaving van de bebouwingscontouren voor woningbouw. Voor agrarische bedrijven geldt dat bebouwing geconcentreerd wordt binnen het bouwperceel, dat een maximale omvang heeft van 2 hectare. In onderhavige plan is dit het geval waardoor dit prima past binnen het juridische kader van de verordening.

2.3. Regionaal beleid: Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2004

Een groot deel van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is onderdeel van het Groene Hart en bestaat uit een veenweidelandschap dat gekenmerkt wordt door rust, stilte en openheid. De landbouw is hier als grondgebruiker het belangrijkste. Er wordt gewerkt om vraagstukken op te lossen die op lange termijn de omstandigheden van de landbouw beïnvloeden. Dit zijn de voortgaande bodemdaling en de verzilting. Geprobeerd wordt de bodemdaling af te remmen. Onderzoek moet uitwijzen welke aanpassingen in het waterpeilbeheer bijvoorbeeld noodzakelijk zijn. Uitbreiding van agrarische

bedrijven, zoals in onderhavig plan beoogt, wordt door de regionale structuurvisie ondersteund.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Kernprogramma 2009-2013 De Waard

Op 20 mei 2009 heeft de gemeente Molenwaard, samenvoeging van een aantal kleinere gemeentes, een kernprogramma uitgebracht waarin visie en ambitie uitmonden in uitvoering van een aantal strategische projecten binnen de verschillende woonkernen. De missie luidt: “De Waard werkt aan een levendig en leefbaar landelijk gebied met kernen waar het goed wonen is.”.

Naast de missie worden drie strategische opgaven benoemd:

1. *Sociaal maatschappelijke opgaven*

Leefbaarheid en welzijn in de kernen, de aanwezigheid van voorzieningen op het gebied van wonen, werken, winkels, recreëren, zorg, sport en cultuur.

2. *Ruimtelijke opgaven*

Afweging tussen economische belangen, woningen/verstedelijking en landschappelijke belangen, een goede mix van functies waarbij het karakter van het gebied behouden blijft, opgaven op het gebied van milieu, water, verkeer & vervoer, kunstwerken (bruggen etc.).

3. *Het behoud en versterken van de sociale en maatschappelijke structuur.*

Verenigingsleven, gemeenschapsleden, kerken.

Bleskensgraaf ligt vrij centraal in de Alblasserwaard. Het dorp heeft zich ontwikkeld aan weerszijden van de Graafstroom. Woningbouw is vooral aanwezig ten noorden van deze karakteristieke veenstroom. Aan de zuidzijde zijn diverse bedrijven aanwezig en wordt het bedrijventerrein Melkweg verder uitgebreid.

2.4.2. Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”.

Dit bestemmingsplan werd door de gemeenteraad van de gemeente Graafstroom op 25 januari 2010 vastgesteld. De onderhavige gronden hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

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

Het oprichten van sleufsilo’s, mestsilo’s en teelt ondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.



Verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom"

Het voornemen, de oprichting van drie sleufsilos zuidelijk van de agrarische bedrijfsgebouwen, zijn echter buiten het bouwvlak geprojecteerd. Deze kunnen alleen op die plek worden gerealiseerd indien de vorm van het bouwvlak wordt aangepast en vergroot. De agrarische beoordelingscommissie, Abc, heeft geoordeeld de vergroting/vormwijziging van het bouwvlak noodzakelijk is.

2.5 Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in beginsel niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en daardoor gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid overeenkomstig artikel 3.8.2. van het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente vertoont bovenstaande ontwikkeling geen strijdigheid, die de uitvoering in de weg zou staan.

3. Beschrijving van het project

3.1. Aanleiding

Maatschap J.C. en J.M. van de Graaf exploiteert al enige jaren een agrarisch melkveehouderijbedrijf. Het bedrijf heeft volgens de Gecombineerde opgave 2012 voor de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, een oppervlakte van 80,20 hectare netto cultuurgrond (grasland); Hiervan behoort 56 hectare tot de huiskavel en de overige oppervlakte is op afstand gelegen. Op de teldatum van de Gecombineerde opgave, 1 april 2012, omvatte de veestapel 165 melk- en kalfkoeien, 102 stuks jongvee, 1 stier en 210 vleesvarkens.

Voor de huisvesting en verzorging van de dieren beschikt het bedrijf over een ligboxenstal, een varkensstal (niet meer in gebruik), een melkstal en een hooi- en stro opslag. Verder zijn er twee bedrijfswoningen en een werktuigenberging op het erf aanwezig. De ligboxenstal biedt plaats aan 190 melkkoeien en 21 stuks jongvee.

Op 22 februari 2013 hebben leden van de agrarische adviescommissie het bedrijf bezocht en gesproken met de beide initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben toegelicht waarom nieuwe sleufsilos dienen te worden opgericht. Tevens is toegelicht dat daarvoor het bouwvlak gewijzigd en vergroot moet worden. Hieronder volgt de beschrijving en aanvraag van het plan met de conclusie van de agrarische beoordelingscommissie. Citaten zijn overgenomen uit het uitgebrachte advies van d.d. 28 februari 2013.

De huidige voeropslag is aan vervanging toe. De oude sleufsilos zijn verzakt en de vloer is stuk. Daarnaast zijn deze silos te klein om de totale hoeveelheid ruwvoer te kunnen opslaan en er gemakkelijk bij te komen. Daar komt bij dat deze silos gelegen zijn naast de ligboxenstal, wat vanuit een logistiek oogpunt gezien geen ideale plaats is.

Op die oude plaats is geen ruimte om de sleufsilos te vervangen dan wel te vergroten. Dit is dan ook de reden om zuidelijk van de opstallen drie nieuwe sleufsilos (twee voor kuilgras en een voor snijmais) te bouwen met een afmeting van 40 x 10 meter en een hoogte van 2 á 2,5 meter. Tussen de sleufsilos is een werkruimte geprojecteerd van 5 meter. Vanaf de achtergevel van de ligboxenstal zal een ruimte vrijgehouden worden van 20 meter. Met de 40 meter lengte van de sleufsilos zou de grens van het nieuw bouwblok op ca. 60 meter uit de achtergevel van de huidige ligboxenstal komen en wel over de volle breedte van het huidige bouwblok. Het bouwblok voor de bestaande sleufsilos kan dan vervallen.

Op termijn denkt de maatschap de oude gebouwen aan de voorzijde (tussen de woningen en voor de ligboxenstal) van het perceel te slopen om vervolgens achter op het perceel, naast de nieuwe sleufsilos een nieuwe loods te bouwen voor de stalling van machines en voor de opslag van hooi en stro. Daarvoor is dan het bouwblok al reeds beschikbaar.

Om de wijziging en vergroting van het bouwvlak planologisch mogelijk te maken, zal gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid overeenkomstig artikel 3.8.2. van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig document vormt de onderbouwing van het wijzigingsplan.



Luchtfoto van het plangebied

3.2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in de Alblasserwaard, tussen het dorp Oud-Alblas westelijk en het dorp Bleskensgraaf oostelijk. Bleskensgraaf ligt in de gemeente Molenwaard in de provincie Zuid-Holland. Het perceel is gelegen aan Abbekesdoel 80, kadastraal bekend als gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummer 453 en nummers 454 en 603 (de woningen) . De regio kenmerkt zich als een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied met diverse fietspaden langs de Alblas en door de polder.

De directe omgeving van het perceel is te typeren als agrarisch. Langs de Abbekesdoel is sprake van lintbebouwing. Ten zuiden van de Abbekesdoel liggen hoofdzakelijk agrarische percelen. Ten noorden ervan, tussen de weg en de Alblas, liggen ook woonpercelen en enkele bedrijfspercelen.

3.3. Huidige situatie

Op het perceel bevinden zich diverse opstallen. Aan de voorzijde zijn twee bedrijfswoningen die door beide maatschappleden worden bewoond. Bij de oprit van het erf staat een drietal oude schuren, waarvan het voornemen bestaat deze achterop het terrein te herbouwen. De ligboxenstal staat haaks op de weg, de kleinere, naastgelegen varkensschuur is echter niet meer in gebruik. Op het perceel bevinden zich verder een mestsilo en een opslagplaats voor kuilvoer.

Het perceel wordt thans benut voor woondoeleinden en agrarische activiteiten. Omliggende gronden zijn ingericht als grasland.



Schematische weergave van de huidige situatie

3.4. Beschrijving van het project

In de nieuwe situatie wordt het volgende beoogd:

- Een bouwvlak van 2 hectare.

Het volume van de huidige sleufsilos is voor een bedrijf van deze grootte te gering. Daarnaast zijn ze te klein, de vloeren kapot en zijn ze verzakt. De omvang van de beoogde sleufsilos zijn passend, kijkend naar de omvang van het bedrijf c.q. de veestapel.

Ook de locatie voor het oprichten van de nieuwe sleufsilos op het erf is voor de bedrijfsvoering optimaal. Er blijft nog een 'plein' over van ruim 20 meter werkruimte waardoor bij het laden en lossen van de voerwagen voldoende manoeuvreerruimte over blijft. Ook de levering van aangekocht snijmaïs door vrachtauto's kan zo prima plaatsvinden.

Op termijn bestaat het voornemen om de oude bebouwing aan de voorzijde van het perceel te slopen en een nieuwe wagenberging en loods voor stro-opslag, naast de sleufsilos op te richten. De uitbreiding van het bouwvlak geschiedt met name aan de oost-zuidzijde doordat aan deze zijde alle ruimte is om uit te breiden en geen overlast veroorzaakt wordt ten aanzien van burgerwoningen of andere geurgevoelige objecten.



Schematische weergave van de beoogde ontwikkeling

4. Planopzet: Sectorale aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde bouwvlakvergroting van maatschap J.C. en J.M. van de Graaf, die aanleiding is voor het voorliggende wijzigingsplan, afgezet tegen relevante sectorale aspecten en daarbij behorende wetgeving en beleidsdocumenten.

4.2. Ruimtelijke kwaliteitswaarborging / Welstandsbeleid

Van toepassing is de Welstandsnota De Waard 2011. Deze nota is opgesteld in 2011, voor de verschillende kleinere gemeentes en dorpskernen. Hierin zijn criteria opgenomen waaraan bouwplannen, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, moeten voldoen om in overeenstemming te zijn met de redelijke eisen van welstand.

Van betekenis voor onderhavig plangebied is nr. 4 Lint Alblas. Het lint wordt getypeerd als een grillig-besloten lint. Dit houdt in dat het lint wordt gekenmerkt door de kronkelende veenrivier de Alblas. Door het kronkelende verloop en de dichte oeverbeplanting ontstaan steeds nieuwe zichtlijnen en doorzichten naar de rivier en het aangrenzende landschap. De (agrarische) bebouwing verschilt van elkaar voor wat betreft bouwvolume, goothoogte, oriëntatie en vormgeving. Kenmerkend is dat de bebouwing aan de polderzijde van de weg zich oriënteert op de richting van de oever.

De bebouwing wordt door de knotbomen aan het zicht onttrokken. Door de hoge knot kan het vee de jonge scheuten niet aanvreten. De uitgroei van de knotten wordt afhankelijk van de maat hout die nodig is, tussen de één en vijf jaar gesnoeid. Het landschappelijk beeld is zeer wisselend. De volgende knotbomen komen voor: Schietwilg, Zwarte els en soms Populier. Op en rond de erven wordt een enkele keer ook andere soorten gebruikt zoals Gewone es, Hollandse linde, Zomereik en Haagbeuk.

Conclusie

In het onderhavige geval wordt een bouwvlakvergroting beoogd in een overwegend agrarisch gebied, een landschappelijke inpassing. Een bouwvlak geeft de mogelijkheid tot erfbebouwing.

De beoogde bebouwing dient in overeenstemming te zijn met de Welstandsnota De Waard 2011.

Nieuwe bebouwing zal aan het welstandsbeleid worden getoetst. Daarnaast zullen de bouwwerken, zoals hierboven is beschreven, zoveel mogelijk, landschappelijk worden ingepast. Of dat dit nu gebeurt door de aanplant van een bomenrij, haag of knotbomen, dat is echter aan de initiatiefnemers zelf. Een landschappelijke inpassing zal bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen als voorwaarde worden gesteld.

4.3. Milieuzonering

Milieuzonering loopt langs twee verschillende wegen, die van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en die van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van

Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet Milieubeheer. In aanvulling hierop worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woningen. Deze zijn vastgelegd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze publicatie is een handreiking in de ruimtelijke ordening en 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 beide optreedt.

In "Bedrijven en Milieuzonering" wordt een afstand genoemd van 100 meter tussen een veehouderij en een woning. Deze richtafstand geldt voor een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Lintbebouwing in het buitengebied met agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd (zie blz. 30), waardoor de afstand wordt teruggebracht tot 50 meter. De afstand tot de woningen in de omgeving en de uitbreiding is groter dan 50 meter.

In de gemeentelijke Geurverordening gemeente Molenwaard 2013, is onderhavig plangebied aangemerkt als "zone halvering minimale afstand tussen extensieve veehouderijen en geurgevoelige objecten". Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en zodoende mag een minimale afstand van 25 meter in acht genomen te worden vanaf de grens van het beoogde bouwvlak tot een dichtstbijzijnde woning of veehouderij (artikel 4.2, inrichting opgericht voor maart 2000).

Conclusie

Aan de minimale afstandseis van 25 meter kan ruimschoots worden voldaan. Westelijk van het perceel is slechts open gebied, richting het oosten ligt een agrarisch bedrijf op 46 meter afstand. Er zijn met betrekking tot milieuzonering geen relevante aspecten die onderhavige ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

4.4. Verkeerskundige aspecten

Het perceel Abbekesdoel 80 wordt ontsloten door een tweetal inritten, één bedoeld voor het agrarisch erf met bijbehorende activiteiten en de tweede inrit ontsluit de bedrijfswoning.

De Abbekesdoel is een doorgaande en landelijk gelegen weg. De Abbekesdoel ontsluit vervolgens op de N-481, een provinciale weg tussen Papendrecht, Oud-Alblas en Nieuw-Lekkerland. Wanneer de Abbekesdoel in oostelijke richting wordt gevolgd, komt men in de kernen, Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf en Ottoland, waarna deze zich ook ontsluit op provinciale wegen, namelijk de N-214 en N-216. De ontsluiting van het perceel is derhalve prima.

De beoogde ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bouwvlak die met name bedoeld is om de efficiency van de bedrijfsvoering te verbeteren en een ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken op het perceel. De ontwikkeling zal nagenoeg geen verandering brengen in de verkeersbewegingen zoals die thans ook al plaats vinden.

Conclusie

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Water

In het systeem van wet- en regelgeving in Nederland wordt voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen een watertoets wordt uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap Rivierenland.

De watertoets bij het waterschap Rivierenland, richt zich op vier thema's:

- Waterneutraal inrichten;
- Schoon inrichten;
- Veilig inrichten;
- Bijzondere wateren en voorzieningen.



Het plangebied is gelegen tussen twee A-watergangen (donkerblauw) en aan westelijke zijde een B-watergang en oostelijk een C-watergang. De beschermingszone van de A-watergang bedraagt +/- 5 meter.

Watertoets

De onderhavige ontwikkeling voorziet een bouwvlakverruiming tot 2 ha. Wanneer er meer dan 1.500 vierkante meter wordt verhard, dient volgens artikel 5.16, "Lozen vanaf nieuw verhard oppervlak", in Landelijkgebied compensatie plaats te vinden. In het kader van de Keur zal een lozingsvergunning moeten worden aangevraagd voor het te verharde oppervlak. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename, minus eenmalige vrijstelling van 1.500 vierkante meter worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Bij voorkeur vindt dit plaats op het perceel zelf, dat op onderhavige locatie goed mogelijk is. Compensatie zal plaatsvinden door bijv. het verbreden van de aanwezige watergangen. Voor zover bestaande waterbergingen op het perceel aanwezig zijn, zal

Waterkering

Kwel

Riolering

Ontsluiting

Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Conclusie

Vooralsnog is niet bekend met welk aantal vierkante meters de verharding op het perceel Abbekesdoel 80 zal toenemen. De onderhavige ontwikkeling maakt het mogelijk dat de verharding met maximaal 5.000 vierkante meter toeneemt. Dit gecompenseerd met een éénmalige vrijstelling van 1.500 vierkante meter, betekent dat in uiterste geval compensatie zal moeten plaatsvinden voor de verharding van 3.500 vierkante meter. De initiatiefnemer zal in overleg treden met het Waterschap Rivierland, wanneer een Omgevingsvergunning Bouw bij de gemeente Molenwaard zal worden aangevraagd.

Er zijn met betrekking tot het aspect water geen belemmeringen die de beoogde bouwvlak vergroting in de weg staan, mits uiteindelijk voldaan wordt aan de compensatieplicht, wanneer daadwerkelijk tot het verharden wordt overgegaan.

4.6. Geluid

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

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

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

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing wanneer sprake is van geluidsgevoelige objecten. In het onderhavige geval gaat het om de vergroting van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Dit wordt in de Wet geluidhinder niet genoemd als geluidsgevoelig object.

Conclusie

De onderhavige locatie ligt binnen een afstand van 46 meter van de Abbekesdoel en binnen een afstand van 900 meter van de provinciale weg de N-481. In de omgeving is geen spoorweg aanwezig en er bevindt zich ook geen lawaaiproducerende industrie. Omdat de functie van een agrarisch bedrijf niet geluidsgevoelig is in de zin van de Wet geluidhinder, levert het aspect geluid geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling, valt op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide hier in 2012 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast genereert het plan ook geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8. Bodem

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie

Voor zover bekend zijn ter plaatse van het onderhavige plangebied nimmer functies geëxploiteerd waardoor risico voor bodemverontreiniging is ontstaan. De locatie kan hierdoor als onverdacht worden aangemerkt. Bovendien is in onderhavig plan sprake van een uitbreiding van het agrarisch bedrijf en geen wijziging tot nieuwe functies. Hierdoor is er geen noodzaak om nader onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland (externe veiligheid)

4.9. Externe veiligheid

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

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

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

Conclusie

Uit onderstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er geen opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaats vindt, alsmede dat er geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid staat daarom niet aan onderhavige planontwikkeling in de weg.

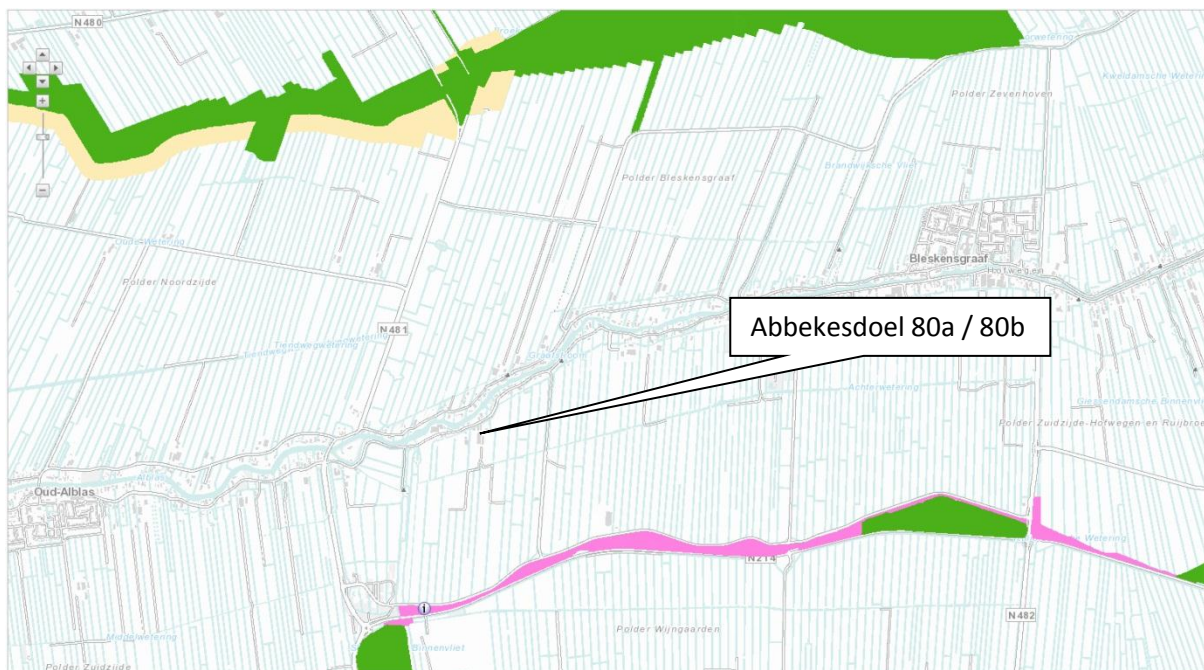
4.10. Kabels en leidingen

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

4.11. Ecologie

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Relevant actueel Rijksbeleid geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).



Uitsnede overzichtskaart EHS provincie Zuid-Holland

Natuurbeschermingswet

In 1998 is de nieuwe Natuurbeschermingswet tot stand gekomen. In tegenstelling tot de oudere Natuurbeschermingswet, richt deze wet zich alleen op gebiedsbescherming. Omdat bleek dat in de nieuwe wet onvoldoende rekening was gehouden met Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn) is deze wet vanaf 2005 gewijzigd.



Uitsnede overzichtskaart Natura 2000 gebieden, bron: Synbiosalterra

In het kader van de Natuurbeschermingswet dienen bij nieuwe ontwikkelingen interne en externe effecten (dus zowel binnen als buiten de Natura 2000 gebieden) op de natuur onderzocht te worden, een en ander met het oog op bescherming van soorten en habitats. Daarbij dient:

- Uit populatie dynamische gegevens te blijken dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven;
- Het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner te worden;
- Er een voldoende grote habitat te blijven bestaan om de populatie van die soort op lange termijn in stand te houden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet, althans er is dan onder voorwaarden een vrijstelling mogelijk voor het indienen van een ontheffingsaanvraag. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- Er geen alternatief is;
- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Conclusie

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een EHS of Natura 2000-gebied. Er geldt dus in beginsel geen gebiedsbescherming. Wel kan sprake zijn van soortenbescherming zoals bedoeld in de Flora- en faunawet. Om te beoordelen of hiermee rekening moet worden gehouden, is nuttig om allereerst vast te stellen dat beoogde ontwikkeling uitgaat van een vergroting van een bestaand agrarisch erf. Hierdoor is er geen effect te verwachten met betrekking tot het leefgebied van eventueel in de omgeving voorkomende beschermde diersoorten. Daarnaast is de invloed op omliggende natuurgebieden gering, de dichtstbij gelegen natuurbestemming, Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' ligt op ca. 2.000 meter afstand. Hierdoor levert het aspect ecologie geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.12. Archeologie

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

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

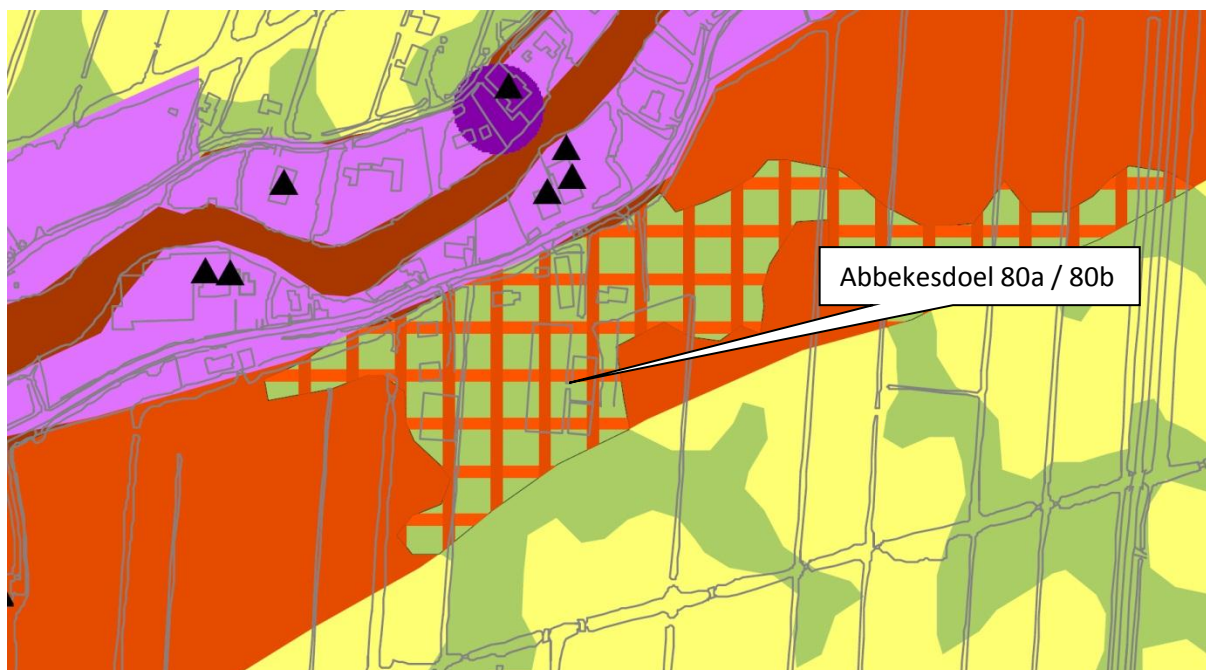
Het gemeentelijk archeologisch beleid is vastgelegd in Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (rapport en kaart) en in de Beleidsnota Archeologie.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden)

Dit regionaal onderzoeksrapport is door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau BAAC uit 'S-Hertogenbosch in november 2009 opgesteld. Hieruit blijkt dat het uitbreidingsgebied in een zone ligt met een middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. In deze zone geldt een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor verstoringen kleiner dan 500 m² of ondieper dan 30 cm. *(zie uitsnede kaart op volgende pagina)*

Conclusie

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom", heeft voor het perceel Abbekesdoel 80, een dubbelbestemming opgenomen met, 'Archeologische Waarde'. Dit houdt in dat bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 vierkante meter, initiatiefnemer een archeologisch rapport dient te overleggen. Dit geldt ook voor grondwerkzaamheden, dieper dan 30 cm en groter dan 500 vierkante meter. Voor de vergroting van het bouwvlak levert het aspect archeologie geen belemmering op, wanneer echter bouwwerken worden opgericht of ingrepen in de bodem plaatsvinden, zal door initiatiefnemer een archeologisch rapport moeten worden overlegd.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Graafstroom

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Graafstroom

Archeologische waarden

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

Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  zeer hoge verwachting

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

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

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  middelmatige verwachting

lage verwachting (alle perioden)

-  lage verwachting

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

Overig

-  archeologische vondstlocatie met contour

Beleidsadvies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij ingrepen dient het beleidsadvies van de bovenliggende laag.

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

In het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om met naleving van de regels (artikel 3.8.2) het bouwvlak te vergroten. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat aan deze regels wordt voldaan.

5.2. Toetsing aan de wijzigingsregels

Artikel 3.8.2

In artikel 3.8.2 is aangegeven dat Burgemeester en wethouders deze bestemming op onderdelen kunnen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. de bestaande aanduiding "bouwvlak" mag worden uitgebreid tot een maximum van 2 ha;
- c. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de doeleindeomschrijving omschreven waarden.

Ad a

De agrarische beoordelingscommissie Abc heeft in haar advies van 28 februari 2013 geconcludeerd dat de beoogde vergroting/vormwijziging van het bouwvlak noodzakelijk is en bijdraagt aan de continuïteit van een doelmatige bedrijfsvoering.

Ad b

De onderhavige ontwikkeling gaat uit van een maximale uitbreiding van 2 ha.

Ad c

N.v.t. in onderhavig plangebied.

Ad d

In hoofdstuk 4.2 wordt de landschappelijke waarde van de onderhavige locaties benadrukt. Er worden enkele situaties geschetst waardoor de kenmerkende waarde van het landschap behouden blijft. Daarnaast laat de verbeelding zien, dat de initiatiefnemer boomsingels plaatst zodat eventuele bebouwing grotendeels aan het oog onttrokken blijft.

Ad e

Westelijk van het perceel Abbekesdoel 80 is eveneens een agrarisch bedrijf gevestigd, waarbij het mogelijk is dat in de toekomst de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Met dit gegeven in het achterhoofd is voor de beoogde ontwikkeling bewust gekozen voor een uitbreiding in oostelijke richting. Hierdoor zal in de toekomst geen belemmering ontstaan voor woningen en bedrijven.

Ad f/h

In hoofdstuk 4, paragraaf 3, wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de geurverordening Molenwaard 2013, hieraan wordt voldaan.

Ad g

In hoofdstuk 4, paragraaf 9, is aangetoond dat in de omgeving van onderhavig plangebied geen functies aanwezig zijn die zouden kunnen duiden op een verhoogd risico op rampen. Hierdoor zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk en kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid.

Ad i

Voor zover bekend zijn ter plaatse van het onderhavige plangebied nimmer functies geëxploiteerd waardoor risico voor bodemverontreiniging is ontstaan. De locatie kan hierdoor als onverdacht worden aangemerkt. Bovendien is in onderhavig plan sprake van een uitbreiding van het agrarisch bedrijf en geen wijzing tot nieuwe functies. Hierdoor is er geen noodzaak om nader onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid.

Ad j

Met het waterschap Rivierenland is overleg geweest over onderhavige ontwikkeling. Op het moment dat meer duidelijkheid bestaat over het te verharde aantal vierkante meters, krijgt dit een nadere uitwerking. De wijziging/vergroting van het bouwvlak vormt echter geen aantasting van de waterhuishouding.

Ad k

De in de doeleinden omschreven waarden hebben een meerledige werking. Ten eerste dient rekening gehouden te worden met voorkomende waardevolle landschappelijke kenmerken in de vorm van openheid en lintbebouwing. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met in het gebied voorkomende waardevolle elementen in de vorm van rijks- en gemeentelijke monumenten. Aangezien op het perceel Abbekesdoel 80 geen rijks- of gemeentelijk monument voorkomt, heeft met dit punt geen rekening te worden gehouden. Verder zijn in hoofdstuk 4, *Sectorale aspecten*, de overig benoemde waarden tegen het licht gehouden. Hieruit is gebleken dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt.

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.

5.3. Juridische vormgeving

Ten behoeve van het wijzigingsplan is op de plankaart het bouwvlak naar het zuiden uitgebreid. De wijzigingsbevoegdheid is een bestaande wijzigingsmogelijkheid uit het plan Buitengebied Graafstroom dat vastgesteld is na 1 juli 2008. Gelet hierop zal SVBP2012 worden aangepast.

De voorschriften behoeven geen wijziging. Wanneer het wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het onderdeel uitmaken van het 'moederplan' met bijbehorende regels: het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom, van de gemeente Molenwaard. De bestemmingen en aanduidingen zoals op de wijzigingskaart aangegeven, staan tevens beschreven in dit moederplan.

6. Uitvoerbaarheid en conclusie

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In het onderhavige geval gaat het om een particulier initiatief, dat volledig met de eigen middelen van het bedrijf wordt gefinancierd. Met de ontwikkeling zijn geen publieke middelen gemoeid. Omdat de wijziging/vergroting van het bouwvlak, op eigendom en binnen bestaande structuren wordt geprojecteerd, bestaat nagenoeg geen risico op planschade. Mocht zich toch een vergoedingsplicht voor planschade voordoen, dan wordt dit risico voor de gemeente afgedekt, doordat (mocht het nodig zijn) een anterieure overeenkomst met daarin een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bouwvlak wijziging/vergroting die in het onderhavige plan beoogd wordt zal gerealiseerd kunnen worden na het doorlopen van een planologische procedure. Deze procedure voorziet in een zienswijze periode bij ontwerp. Eventuele zienswijzen zullen bij het uiteindelijke besluit worden afgewogen.

Tijdens de periode van 1-11-2013 tot en met 12-12-2013 heeft het onderhavige ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Enkel het Waterschap Rivierenland heeft een reactie gegeven, waarbij is aangegeven dat de Waterparagraaf voldoende is aangepast, maar dat de vervolgpprocedure een punt van aandacht vormt. Voor de volledigheid is een kopie van deze reactie als bijlage toegevoegd.

Het wijzigingsplan is in de raadsvergadering van d.d. 11 februari 2014 vastgesteld.

6.3. Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan het onderhavige plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd.

Uit het onderhavige document blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. De gemeente Molenwaard heeft zich in de brief van 6 september 2012, (*kenmerk: GRM1219487/UIT32402*), bereid getoond om door het voeren van een planologische procedure medewerking te verlenen aan het plan.

Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavige plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen belemmeringen bestaan en dat er dus niets aan planrealisering in de weg hoeft te staan.

BIJLAGEN

36566

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269


**Waterschap
Rivierenland**

Gemeente Molenwaard
Postbus 5
2970 AA BLESKENS GRAAF

14 AUGUSTUS 2013



1002

Gemeente Molenwaard

ERZONDEN 14 AUG 2013

Datum:
9 augustus 2013

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
20313121/238717

Behandeld door:
Inez Wissingh

Onderwerp:
Wateradvies Wijzigingsplan Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 91 96
i.wissingh@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u het wateradvies van ons waterschap op het Wijzigingsplan Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf.

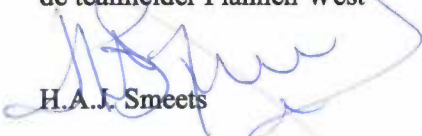
De waterparagraaf in de toelichting is niet volledig. In het plan wordt terecht opgemerkt dat bij uitbreiding van de verharding boven 1.500 m² waterberging gecompenseerd moet worden. Echter, er wordt niet aangegeven op welke wijze eventuele waterberging aangebracht kan worden. Bij voorkeur vindt dit plaats op het perceel zelf. Het is niet duidelijk of dat mogelijk is of wat eventuele andere opties zijn. Daarnaast wordt ook geen melding gemaakt van de aanwezige watergangen. De bestaande waterberging dient ook behouden te blijven.

Om een volledige beschrijving van de relevante wateraspecten te krijgen verzoeken wij u gebruik te maken van de digitale watertoets via www.dewatertoets.nl.

Conclusie

Wij adviseren positief over bovenstaand plan, mits de genoemde opmerkingen en de conclusies uit de digitale watertoets in het plan worden verwerkt.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West


H.A.J. Smeets

P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief

Waterschap Rivierenland vindt helder taalgebruik belangrijk. Heeft u opmerkingen bij het taalgebruik in deze brief? Dan kunt u daarover een mail sturen aan info@wsrl.nl.

datum 16-8-2013
dossiercode 20130816-9-7440

Uitgangspuntennotitie WSRL

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Als start voor dit overleg ontvangt u deze uitgangspuntennotitie die automatisch is opgesteld met de door u ingevulde antwoorden op vragen en het door u ingetekende plangebied. De notitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Rivierenland. Deze notitie kunt u gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van uw plan. Voor overleg kunt u contact opnemen met de accountmanager van Waterschap Rivierenland. Contactinformatie staat aan het einde van deze uitgangspuntennotitie.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Wijzigingsplan Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf. Bouwvlakvergroting tot 2 ha.
Oppervlakte plangebied: 16937
Adres: Abbekesdoel 80a,
Gemeente: Molenwaard
Het plan is ingediend door: Adri-Piet Stam Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 Werken aan een veilig en schoon Rivierenland bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig.

Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen; het dwarsprofiel is op te vragen bij het waterschap. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Verweving van functies met de waterkering is niet gewenst.

Verbeelding

De **kernzone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De **beschermingszone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken. De regeling strekt ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, doordat een bouwverbod onderdeel is van de regels. Het nieuwe bouwwerk is uitsluitend toelaatbaar na afwijken bij omgevingsvergunning door het college. Het college vraagt bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of

gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. De eerste 500 m² respectievelijk 1500 m² van een plan zijn vrijgesteld van compensatie. In stedelijk gebied kan de waterberging worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang)
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte (streven is 1 meter) en voldoende oevervegetatie (taludschuimte minimaal 1:2 of flauwer).

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een C-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrens een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Wegen

In de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is het waterschap de beheerder van polderwegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Belangrijke doelstellingen zijn verkeersveiligheid en het voorkómen van een te zware belasting van de polderwegen. De aanleg van nieuwe polderwegen of veranderingen in de verkeerscirculatie vereisen dat in de ruimtelijke plannen voldoende recht wordt gedaan aan een goede scheiding van verkeerssoorten en voldoende verkeersruimte voor het openbaar en langzaam verkeer. Noodzakelijk is een verkeerskundige toetsing. Daarbij worden de verkeerskundige effecten en de belasting van de polderwegen beoordeeld.

In uw plangebied ligt een weg die in beheer en onderhoud is bij het waterschap, of het plangebied grenst aan een weg van het waterschap. Ook voor het aanpassen en realiseren van een inrit is een vergunning van het waterschap nodig.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan dienen de wegen de bestemming Verkeer te krijgen.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Accountmanager Molenwaard

Mvr. W. Roelen

telefoon: 140184

e-mailadres: wendy.roelen@gemeentemolenwaard.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

datum 16-8-2013
dossiercode 20130816-9-7440

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

ja

In welke gemeente ligt uw plangebied?

Molenwaard

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen van de bebouwing en de ruimte?

nee

Gaat het ruimtelijk plan over activiteiten anders dan woningen, bedrijven of kleinschalige infrastructuur?

nee

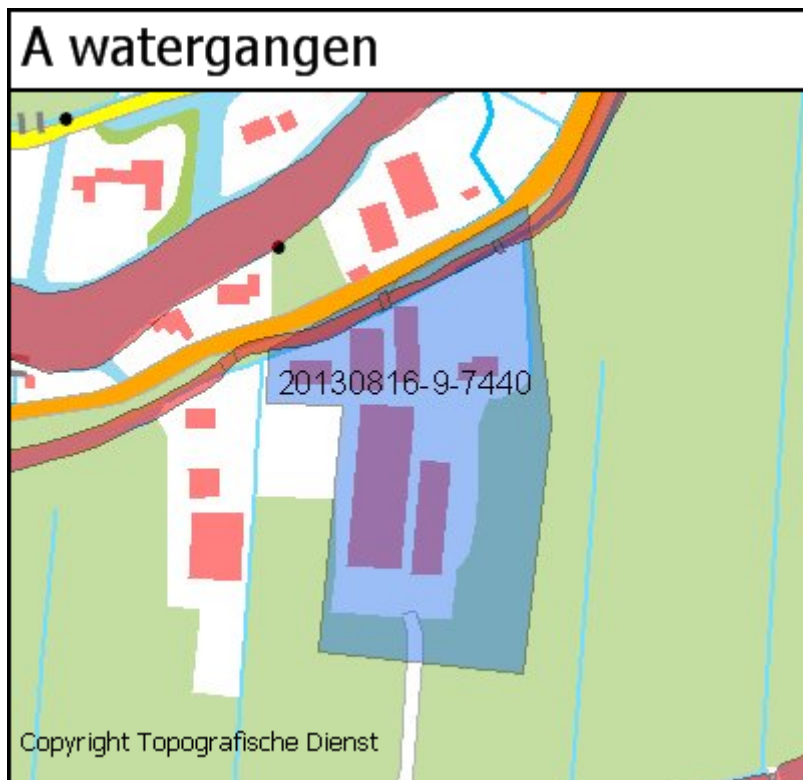
Is uw totale plangebied groter dan 3500 m² ?

ja

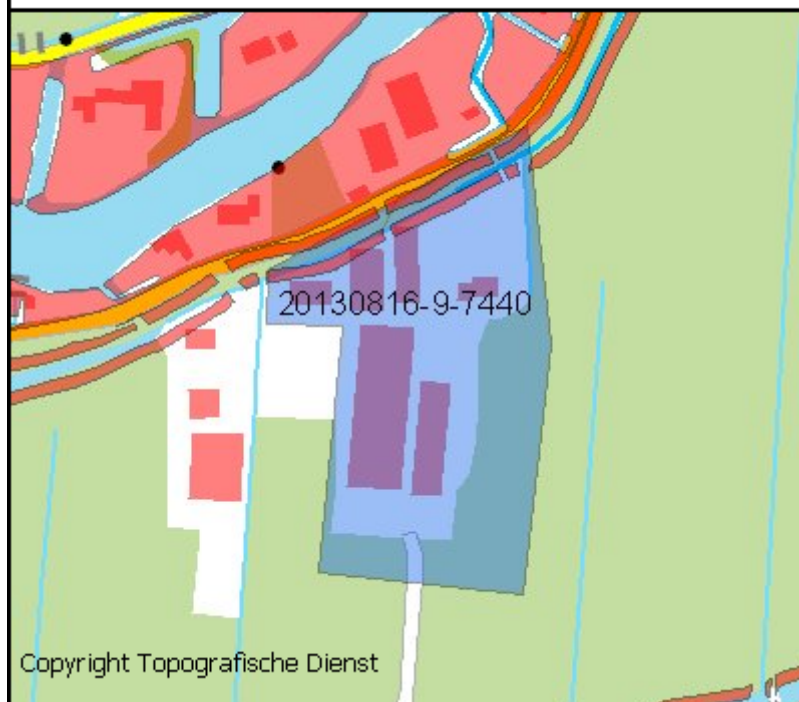
Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 500 m² in stedelijk gebied of 1500 m² in landelijk gebied?

ja

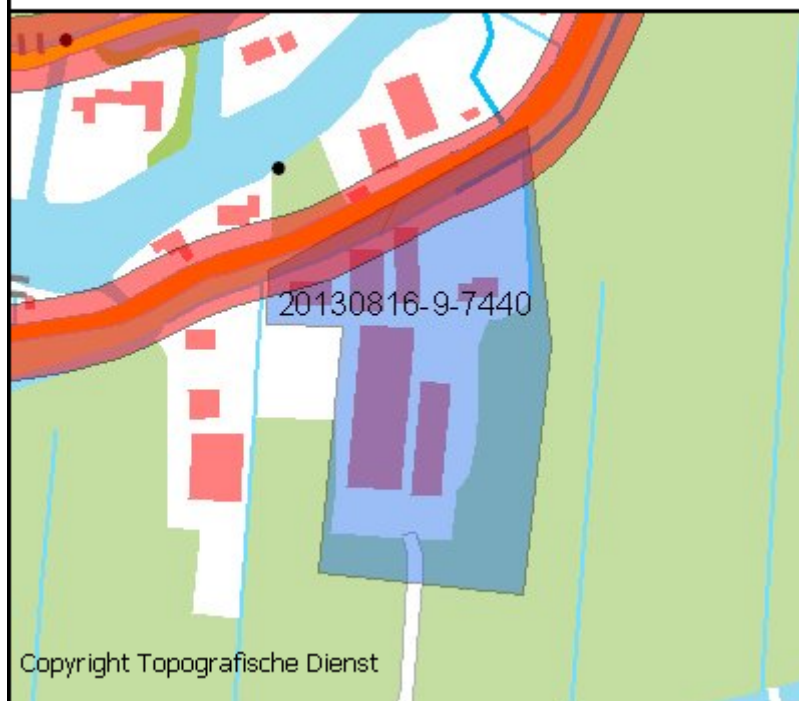
Afbeeldingen geraakte toetslagen



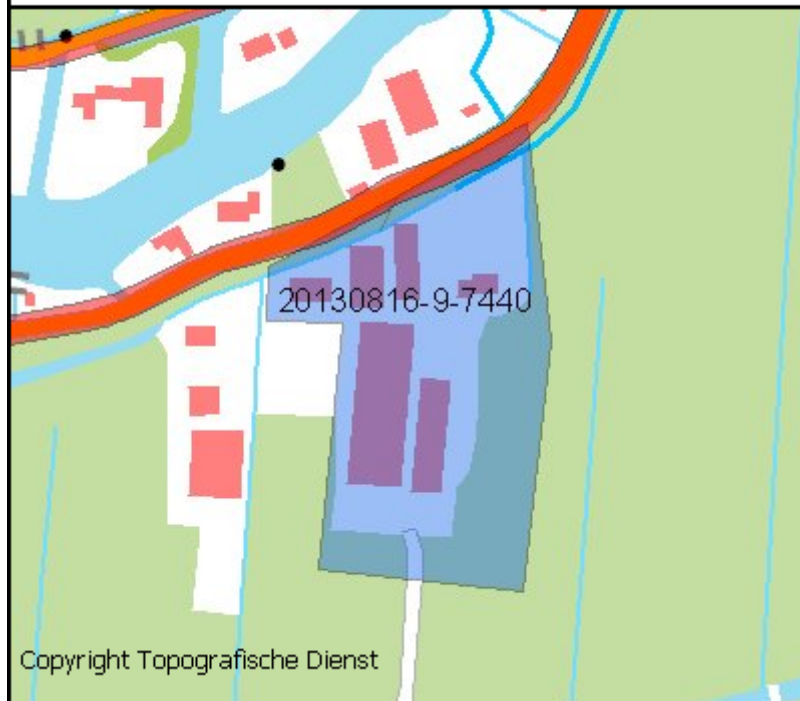
A watergangen zonering



Kern en beschermingszone water



Wegen



Afbeeldingen geraakte signaleringskaarten

{image_wegen}

De WaterToets 2012

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

F (0344) 64 90 99

E info@wsrl.nl

I www.waterschaprivierenland.nl

Bank 63.67.57.269

06 NOVEMBER 2013



1005

Gemeente Molenwaard



ri
nland

De Raad van de gemeente Molenwaard
Postbus 5
2970 AA BLESKENS GRAAF

Datum:

4 november 2013

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

201318674/249898

Behandeld door:

mevrouw R. van den Berg

Onderwerp:

Reactie ontwerp wijzigingsplan 'Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf'

Doorkiesnummer / e-mail:

(0344) 64 93 28

r.vanden.berg@wsrl.nl

Geachte raad,

Uw toegezonden ontwerp wijzigingsplan Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf geeft voor het waterschap geen aanleiding tot het indienen van een formele zienswijze. Wel benoemen wij een aandachtspunt in relatie tot de vervolgprocedure.

Aandachtspunt vervolgprocedure

Het plan is naar aanleiding van ons wateradvies (kenmerk 20313121/238717) voldoende aangepast. In principe is er voldoende ruimte om de benodigde waterberging als extra wateroppervlak binnen het plangebied te realiseren. Volledigheidshalve merken wij wel op dat in de toelichting van het bestemmingsplan een foutieve regel is opgenomen voor het berekenen van de compenserende waterberging (10% compensatie in plaats van het vigerend beleid: 436 m³/ha). De benodigde compensatie voor maximaal 3.500 m² verharding geeft een ruimtebeslag van circa 763 m² water op zomerpeil. Deze ruimte dient binnen het plangebied beschikbaar te zijn. De precieze uitwerking zal aan de orde komen in het kader van de vergunningprocedure.

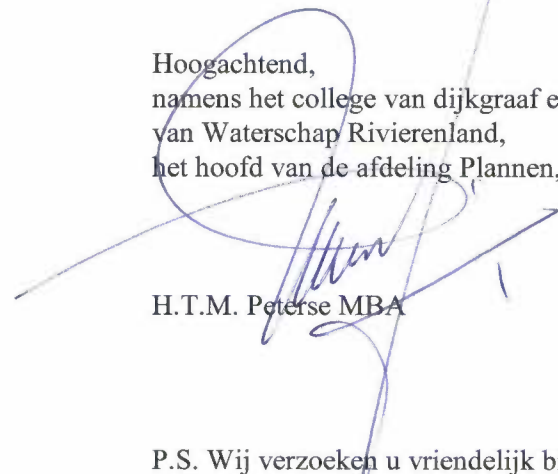
Is een watervergunning nodig?

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier **LC-2009-080152**.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw R. van den Berg, telefoonnummer (0344) 64 93 28, e-mailadres r.vanden.berg@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
het hoofd van de afdeling Plannen,



H.T.M. Peterse MBA

P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief

REGELS

Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*:

Het wijzigingsplan Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf; met identificatienummer: NL.IMRO.1927.WPabbekesdoel80aBKG -VG01, de geometrisch bepaalde plangebieden met de bijbehorende regels.

1.2 *Wijzigingsplan*:

NL.IMRO.1927.WPabbekesdoel80aBKG -VG01

Algemene regels

Artikel 2. Algemeen

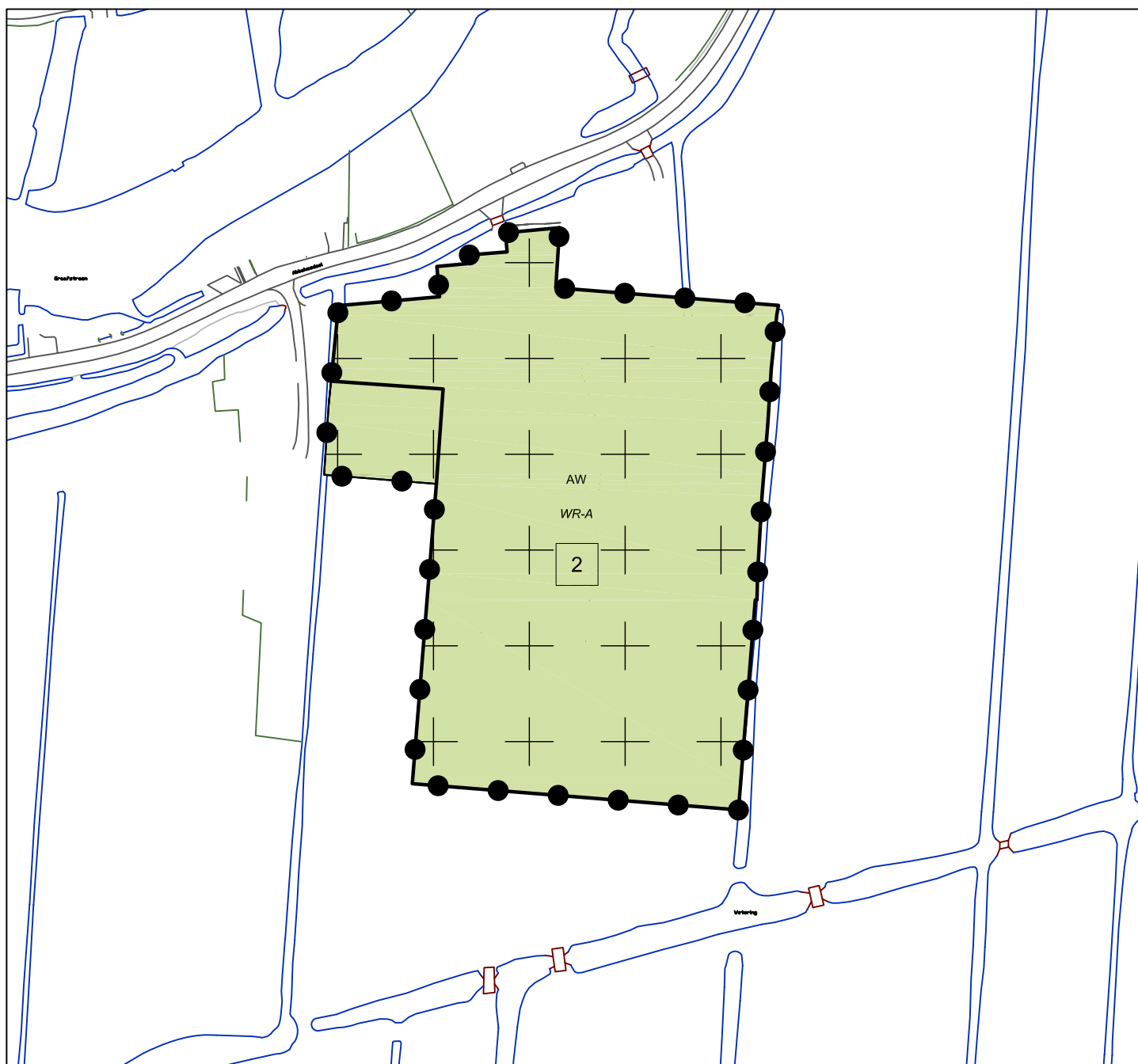
Dit wijzigingsplan betreft een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Graafstroom op 25 januari 2010. De regels van dit bestemmingsplan (moederplan) blijven onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

Slotregels

Artikel 3. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: “Wijzigingsplan Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf”

VERBEELDING



LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden



ondergrond



Verbeelding

Wijzigingsplan "Abbekesdoel 80a Bleskensgraaf"



Gemeente:	Molenwaard	voorontwerp:		datum:	07-10-2013
IMRO-code:	NL.IMRO.1927.WPabbekesdoel80aBK-VG01	ontwerp:		getekend:	BM
Tekening nr:	1-A	vastgesteld:		schaal:	1:2000
		onherroepelijk:		formaat:	A4