



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting

Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1'



Toelichting

Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1'

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG02

Datum:

22-02-2022

Planstatus:

Gewijzigd vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	8
1.3 Maatschappelijk resultaat	9
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	10
1.6 Communicatie	10
1.7 Realisatie	10
1.8 Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	14
3. Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.5 Conclusie	30
4. Milieuaspecten	31
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	31
4.2 Watertoets	32
4.3 Geluid	36
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Bedrijven en milieuhinder	38
4.6 Externe veiligheid	40
4.7 Kabels en leidingen	42
4.8 Ecologie	43
4.9 Bodem	45
4.10 Archeologie	46
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48
5. Juridische planbeschrijving	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Systematiek van de regels	49
5.3 Bestemmingen	49
5.4 Aanduidingen	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20956	26-04-2021
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20210319-9-25895	19-03-2021
3	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	21020	17-05-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Veel agrarische bedrijven in de Alblasserwaard hebben zich door de jaren verbreed met agrarische nevenactiviteiten. Die verbreding heeft ook plaatsgevonden bij de melkveehouderij aan de Kweldamweg 1/1a. Sinds medio 1980 is op deze locatie de handel, revisie en bouw van zuivelmachines onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. Het zuivelmachinebedrijf is door de jaren uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf.

Op 27 november 2003 is een vergunning (kenmerk: 03/119/RV) verleend voor de bouw van de opslagloods voor het agrarisch bedrijf (waar het zuivelmachinebedrijf onderdeel van uit maakte). De opslagloods is nu bekend als Kweldamweg 1a. De opslagloods wordt gebruikt voor de opslag, revisie en bouw van zuivelmachines. De opslagloods is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels buiten het bouwvlak gelegen. Hoewel al sinds 1995 sprake is van (buiten)opslag van zuivelmachines op deze locatie, en deze activiteit inherent verbonden is aan het zuivelmachinebedrijf, is buitenopslag niet expliciet genoemd in de vergunning.

Omdat de eigenaren van de melkveehouderij inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd ruim zijn gepasseerd en er geen opvolging is binnen eigen kring is besloten de melkveehouderij te koop aan te bieden. Het is niet gelukt het bedrijf te verkopen. Eén van de hoofdredenen hiervoor was dat de potentiële kopers vrij wilden zijn zelf te handelen en geen koppeling wilden met het zuivelmachinebedrijf (thans in het bestemmingsplan als nevenactiviteit gekoppeld aan het agrarisch bedrijf).

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

1.1.2 Uitspraak Raad van State

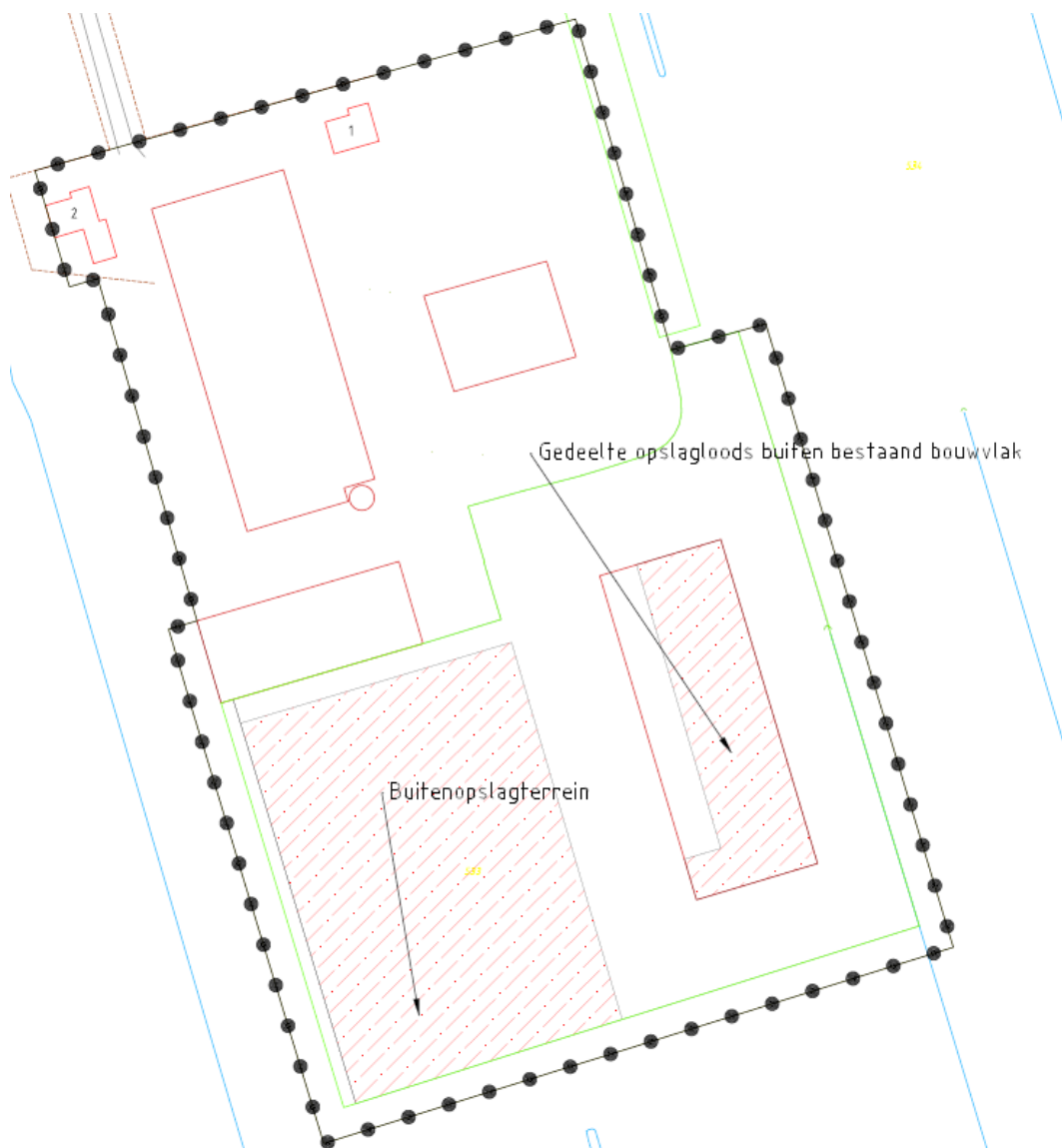
Op 25 juni 2019 heeft de gemeente Molenlanden besloten het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' vast te stellen (planidentificatienummer: NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG01).

Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. In de uitspraak van 13 januari 2021 heeft de Raad van State (ABRS 13 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:63) het beroep gegrond verklaard en het bestemmingsplan vernietigd. In de uitspraak heeft de Raad van State onder meer het volgende overwogen:

'Zoals onder 4.4. is overwogen, is het hiervoor weergegeven uitgangspunt van de raad onjuist. Het bestemmingsplan maakt wel een uitbreiding van het gebruik op het perceel [locatie 1] voor het zuivelmachinebedrijf mogelijk, bestaande uit de legalisering van de buitenopslag tot een grootte van 5650 m² en de legalisering van het gebruik van de bebouwing buiten het bouwvlak voor dit bedrijf. Door dit niet te onderkennen, heeft de raad het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust het bestemmingsplan niet op een deugdelijke motivering. Het besluit is in zoverre genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.'

Zoals hiervoor onder 6.2 is overwogen, heeft de raad ten onrechte als uitgangspunt genomen dat het bestemmingsplan geen uitbreiding van het gebruik door het zuivelmachinebedrijf biedt. Het bestemmingsplan bevat niet slechts een juridisch-planologische wijziging. De motivering van de raad kan daarom niet de conclusie dragen dat het bestemmingsplan verenigbaar is met de artikelen 2.1.1 en 2.2.2 van de Verordening. De Afdeling is van oordeel dat het bestemmingsplan ook in dit opzicht in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet berust op een deugdelijke motivering.'

De uitspraak van de Raad van State bevestigt dat het zuivelmachinebedrijf ter plaatse legaal is gevestigd en dat een deel van de opslagloods en het buitenterrein voor het zuivelmachinebedrijf in gebruik zijn. In het onderhavige bestemmingsplan worden deze legale bedrijfsactiviteiten opnieuw positief bestemd met dien verstande dat de betreffende activiteiten in de vorm van een zelfstandig bedrijf mogen worden uitgeoefend. Op dit punt sluit de planologische regeling aan bij de bestaande situatie en heeft het nieuwe bestemmingsplan, zoals ook volgt uit de uitspraak van de Raad van State, geen andere ruimtelijke gevolgen dan de planregeling van het geldende bestemmingsplan. Voor het gebruik van de opslagloods voor zover de loods buiten het bouwvlak is gesitueerd en voor 5650 m² van de buitenopslag is dat niet het geval. Het geldende bestemmingsplan maakt deze bedrijfsactiviteiten niet mogelijk. Op onderstaande afbeelding zijn deze activiteiten aangeduid.



Afbeelding 1: Bedrijfsactiviteiten in strijd met vigerend bestemmingsplan

Uit de uitspraak van de Raad van State volgt dat beoordeeld dient te worden of deze planologisch nieuwe, maar feitelijk al jarenlang bestaande, bedrijfsactiviteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en het provinciaal beleid. In deze plantoelichting wordt onderbouwd dat dat het geval is.

1.1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het ruilverkavelingslint langs de Kweldamweg in het buitengebied ten zuidoosten van de dorpskern Molenaarsgraaf. Het plangebied is op circa 125 meter van de Kweldamweg gelegen.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

1.1.4 Belang

Toekomstbestendige situatie agrarisch bedrijf en zuivelmachinebedrijf

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden beide bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen). Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

Maatschappelijke bijdrage

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Het zuivelmachinebedrijf is door de jaren uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf. Het zuivelmachinebedrijf en agrarisch bedrijf hebben circa 12 werknemers in dienst die hoofdzakelijk afkomstig zijn uit de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid, het aanbieden van stageplaatsen en sponsoring aan lokale verenigingen. Middels dit plan kunnen beide bedrijven op deze locatie worden voortgezet en wordt de lokale werkgelegenheid en maatschappelijke functie van de bedrijven gewaarborgd.

Zorgvuldige landschappelijk inpassing van het zuivelmachinebedrijf

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Sinds medio 1980 is de handel, revisie en bouw van zuivelmachines onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. Sinds 1995 vindt buitenopslag van zuivelmachines plaats. Het bedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. De huidige afmetingen en oppervlakten van de bedrijfsbebouwing en de voor het bedrijf noodzakelijke buitenopslag worden in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat een (verdere) uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is uitgesloten.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – constructiebedrijf';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegevoegd.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

In paragraaf 2.2.2 is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeer-beleid. De regeling die is opgenomen in de 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

De gemeente Molenlanden heeft een afwegingskader opgesteld in de vorm van de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden. In deze beleidsnotitie is bepaald wanneer ruimtelijke medewerking kan worden verleend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit jurisprudentie is gebleken dat de beleidsregels niet kunnen worden toegepast, omdat de huisvesting van arbeidsmigranten niet in strijd is met de reguliere woonbestemmingen die in veel van de bestemmingsplannen van de gemeente Molenlanden zijn opgenomen. Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning is 'gewoon' mogelijk op basis van de in de bestemmingsplannen opgenomen omschrijving. De gemeente had hierdoor geen instrument om regie uit te kunnen oefenen op de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Teneinde deze ongewenste situaties te voorkomen, is het Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' opgesteld. Dit paraplubestemmingsplan, dat overkoepelend is voor een groot aantal geldende bestemmingsplannen in de gemeente, voorziet onder andere in een aanpassing van enkele begripsbepalingen in die plannen. Daarmee worden verdere ongewenste huisvestingsvormen in woningen voorkomen dan wel kunnen deze worden gereguleerd via de beleidsregels, zoals die in de beleidsnotitie zijn opgenomen.

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden beide bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

Het college van de voormalige gemeente Molenwaard heeft op 30 november 2018 bekend gemaakt (Staatscourant 2018, 68643) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' (imro-codering: NL.IMRO.1927.BPKweldamweg1-OW01) vanaf 3 december 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 14 januari 2019.

Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Op 25 juni 2019 heeft de gemeente Molenlanden besloten het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG01).

Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. In de uitspraak van 13 januari 2021 heeft de Raad van State (ABRS 13 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:63) het beroep gegrond verklaard en het bestemmingsplan vernietigd.

Het college van Burgemeester en wethouders hebben vervolgens besloten het bestemmingsplan met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State aan te passen en aan te vullen.

Het nieuwe besluit van de gemeenteraad van Molenlanden maakt niet meer mogelijk dan het vernietigde bestemmingsplan. Het gewijzigde bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijke wijziging in aard en omvang dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. Dat er een aanvullende motivering in het bestemmingsplan wordt opgenomen noopt niet tot de terinzagelegging van een nieuw ontwerp-bestemmingsplan. Derhalve wordt het gewijzigde bestemmingsplan direct ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, 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.

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via Gemeenteblad (internet), het Kontakt en de Klaren).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk. Het agrarisch bedrijf en het zuivelmachinebedrijf zijn vanaf dat moment zelfstandige bedrijven en de aan het zuivelmachinebedrijf verbonden buitenopslag is dan juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Molenaarsgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Na de Tweede Wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het een grote groei heeft gekend. Vanaf de Graafdijk-oost, ter hoogte van de Kerkweg naar Brandwijk, is bebouwing gerealiseerd richting het zuiden, de polder in. Het onderhavige plangebied is gelegen ten zuidoosten van de oorspronkelijke kern van Molenaarsgraaf. Het plan is gelegen in het ruilverkavelingslint langs de Kweldamweg. Langs deze ruilverkavelingsweg hebben zich grote agrarische bedrijven gevestigd. Kenmerkend voor de ruilverkavelingslinten is de grote openheid met één of meerdere bedrijfswoningen. Vanaf de ruilverkavelingslinten heeft men een uitgestrekt zicht op het slagenlandschap (lage bebouwingsdichtheid).

2.1.2 Huidige status/gebruik

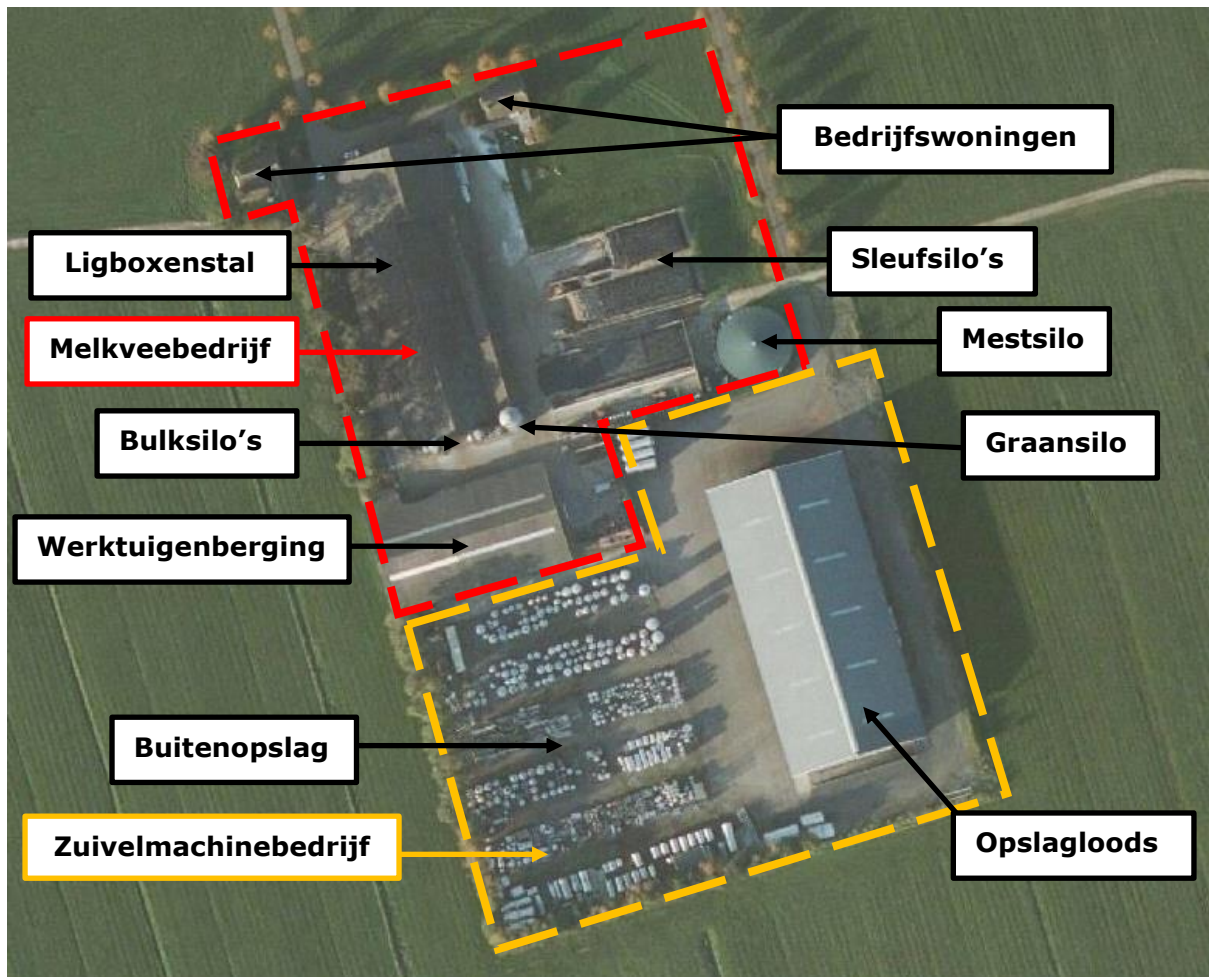
Op het perceel Kweldamweg 1 te Molenaarsgraaf is enerzijds een melkveehouderij gevestigd. Tot het bedrijf behoort ca. 78 hectare grond (incl. agrarisch bouwvlak). Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak bevinden zich twee bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen bestaande uit een ligboxenstal (2600 m²) met een capaciteit van ca. 200 stuks melkvee en bijbehorend jongvee, een werktuigenberging/werkplaats (1000 m²), een ruwvoeropslag in sleufsilo's, een graanopslagsilo, een mestopslag welke gedeeltelijk in een bovengrondse silo (met een inhoud van ca. 1300 m³) plaatsvindt en gedeeltelijk (inhoud ca. 2450 m³) onder de bedrijfsgebouwen. De geproduceerde melk wordt volledig traditioneel verwerkt tot boerenkaas in de eigen kaasmakerij welke is gevestigd aan de Graafdijk Oost 23 te Molenaarsgraaf. De tot het agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn vergund. De overdekte mestopslag en de 2^{de} bedrijfswoning is echter niet op de juiste wijze vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

Anderzijds is op het perceel Kweldamweg 1a een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf gestart, maar zijn uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf. Het bedrijf levert zowel gebruikte, gereviseerde en nieuwe apparatuur voor de inrichting van een complete kaasproductielijn. Daarbij moet men denken aan kaasbakken, persen, pekelsystemen, centrifuges, bactofuges en kaasvaten. Daarnaast beschikt het bedrijf over een groot assortiment aan proces- en opslag tanks, pompen, melkfilters, pasteurs, homogenisatoren en installaties voor de productie van yoghurt, kefir, kwark, boter, smetana en room. Doordat ook gebruikte en gereviseerde apparatuur wordt geleverd beschikt het bedrijf over relatief grote voorraden. De materialen worden opgeslagen in de opslagloods (2400 m²) en op het buitenterrein.

Op 27 november 2003 is een vergunning (kenmerk: 03/119/RV) verleend voor de bouw van de opslagloods voor het agrarisch bedrijf (waar het zuivelmachinebedrijf onderdeel van uit maakte). De opslagloods is al jarenlang in gebruik door het zuivelmachinebedrijf. Deze opslagloods is grotendeels buiten het bouwvlak gelegen. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. Hoewel al sinds 1995 sprake is van (buiten)opslag van zuivelmachines op deze locatie, en deze activiteit inherent verbonden is aan het zuivelmachinebedrijf, is buitenopslag niet expliciet genoemd in de vergunning.



Afbeelding 3: Luchtfoto's plangebied



Afbeelding 4: Bestaande situatie

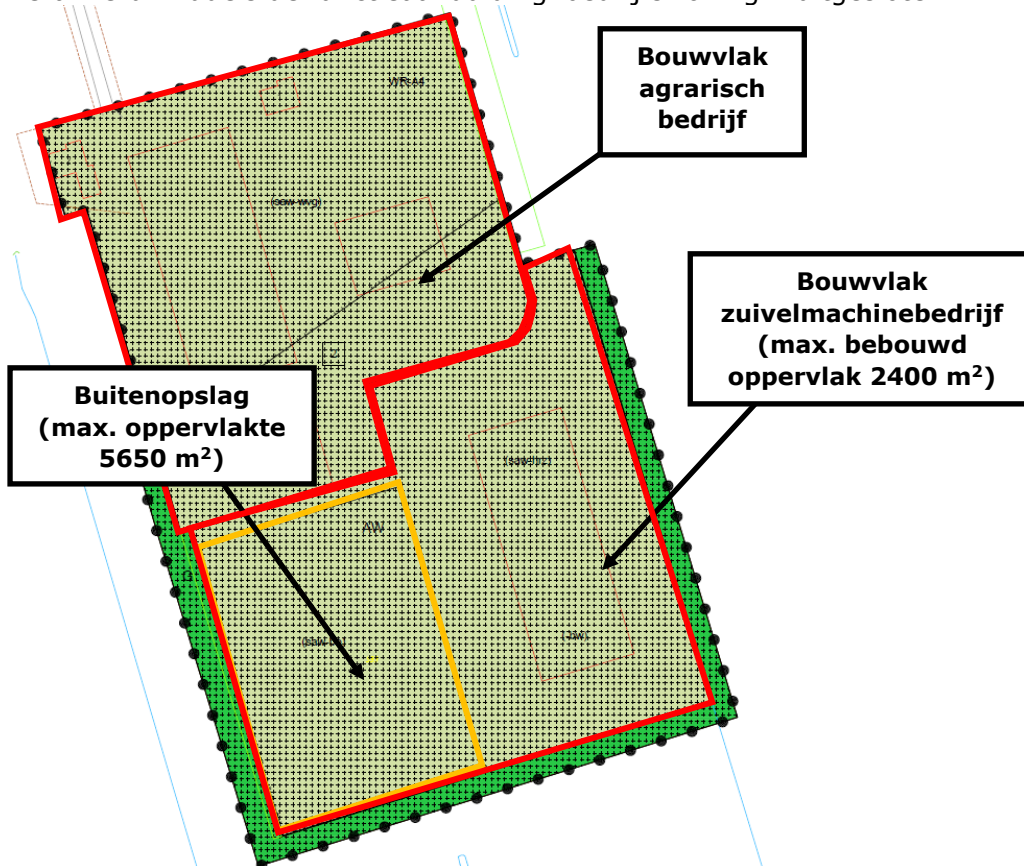
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden het agrarisch bedrijf en het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd. Voor beide bedrijven wordt een afzonderlijk (agrarisch) bouwvlak opgenomen. Hierdoor worden het zuivelmachinebedrijf en de melkveehouderij twee volwaardig zelfstandige bedrijven. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt zodanig gesitueerd dat de bestaande mestsilo binnen het bouwvlak is gelegen. Tevens wordt de maatvoerings-aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen, waarmee beide bedrijfswoningen juridisch-planologisch in het bestemmingsplan zijn verankerd.

Het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf wordt zodanig gesitueerd dat de bestaande opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen. Ter plaatse van het bouwvlak ten behoeve van het zuivelmachinebedrijf wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – handel en revisie van zuivelmachines' opgenomen.

Ter plaatse van de buitenopslag van het zuivelmachinebedrijf wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – buitenopslag' opgenomen. Buitenopslag is uitsluitend ter plaatse van deze functieaanduiding toegestaan. Het buitenopslagterrein heeft een omvang van maximaal 5650 m². In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de bebouwde oppervlakte van het zuivelmachinebedrijf maximaal 2400 m² mag bedragen (de huidige oppervlakte van de opslagloods) en de oppervlakte van buitenopslagterrein maximaal 5650 m² mag bedragen. Bij het zuivelmachinebedrijf is het niet toegestaan om een bedrijfswoning te realiseren. Dit is juridisch-planologisch verankerd middels de functieaanduiding 'bedrijfswoning – uitgesloten'.



Afbeelding 5: Plankaart (nieuwe juridisch-planologische situatie)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De melkveehouderij en het zuivelmachinebedrijf hebben in de bestaande situatie een eigen ontsluiting op de Kweldamweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Verkeer

Sinds 1995 vindt buitenopslag van zuivelmachines plaats. Deze activiteit is inherent verbonden aan het zuivelmachinebedrijf. Middels dit plan wordt de buitenopslag ook juridisch-planologisch vastgelegd. Juridisch gezien is hiermee sprake van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de verkeersgeneratie van het zuivelmachinebedrijf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de theoretische berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimaal tot een maximaal kengetal. In de berekening is uitgegaan van het maximaal kengetal (worst case-scenario), de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk gebied" en het gebiedstype "buitengebied".

Het zuivelmachinebedrijf kan worden geschaard in de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief, in het 'buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' een maximaal kengetal van 7,6 voertuigbewegingen per 100 m² BVO (brutovloeroppervlak) per werkdagemaal (5,7 vermenigvuldigt met 1,33). De opslagloods heeft een brutovloeroppervlak van ca. 4920 m² (incl. kelder). Dit betekent een verkeersgeneratie van: $49,2 * 7,6 =$ afgerond 373 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Het brutovloeroppervlak (BVO) is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek van een ruimte. Conform het CROW-beleid hoeft de oppervlakte van buitensopslagterrein formeel niet te worden meegeteld in de berekening van de verkeersgeneratie.

Gezien het zuivelmachinebedrijf een specifiek bedrijf betreft. De buitenopslag is inherent verbonden aan het zuivelmachinebedrijf en het berekende theoretisch aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal totaal niet overeenkomt met de huidige en toekomstige bedrijfssituatie, is gekeken naar de praktijksituatie.

In de huidige en de toekomstige situatie vinden de volgende verkeersbewegingen van en naar het zuivelmachinebedrijf plaats:

- Maximaal 2 vrachtwagenverkeersbewegingen per week;
- Maximaal 5 pakketdiensten per werkdag;
- Maximaal 4 auto's (personeel) per werkdag;
- Maximaal 2 auto's (klanten) per werkdag.

Middels dit bestemmingsplan wordt de buitenopslag, die feitelijk al jarenlang aanwezig is op de locatie, juridisch-planologisch vastgelegd. De feitelijk bestaande situatie toont aan dat de verkeersbewegingen prima kunnen worden afgewikkeld via de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'.

Het zuivelmachinebedrijf kan worden geschaard in de categorie 'arbeidsextensief/ bezoekersextensief'. Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'arbeidsextensief/ bezoekersextensief, in het 'buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² BVO (brutovloeroppervlak). De opslagloods heeft een brutovloeroppervlak van ca. 4920 m² (incl. kelder). Dit betekent een parkeerbehoefte van: $49,2 * 1,1 =$ afgerond 55 parkeerplaatsen.

Het brutovloeroppervlak (BVO) betekent conform het gemeentelijk parkeerbeleid: per verdieping de vierkante meters van de omtrek van het gebouw. Conform het gemeentelijk beleid hoeft de oppervlakte van buitenslagterrein formeel niet te worden meegeteld in de parkeerberekening.

Gezien het zuivelmachinebedrijf een specifiek bedrijf betreft. De buitenopslag is inherent verbonden aan het zuivelmachinebedrijf en het berekende theoretisch aantal parkeerplaatsen totaal niet overeenkomt met de huidige en toekomstige bedrijfssituatie, is gekeken naar de praktijksituatie.

In de huidige en de toekomstige situatie heeft het zuivelmachinebedrijf de volgende parkeerbehoefte:

- Maximaal 2 vrachtwagens per week;
- Maximaal 5 pakketdiensten per werkdag;
- Maximaal 4 auto's (personeel) per werkdag (het bedrijf heeft 9 mensen in dienst, waarvan 4 mensen met de auto naar het werk komen);
- Maximaal 2 auto's (klanten) per werkdag.

Totaal: 2 vrachtwagenparkeerplaatsen en 11 overige parkeerplaatsen

In de bestaande situatie is rondom de opslagloods ruim voldoende parkeergelegenheid. De volledige parkeerbehoefte wordt daarmee op 'eigen terrein' opgevangen.



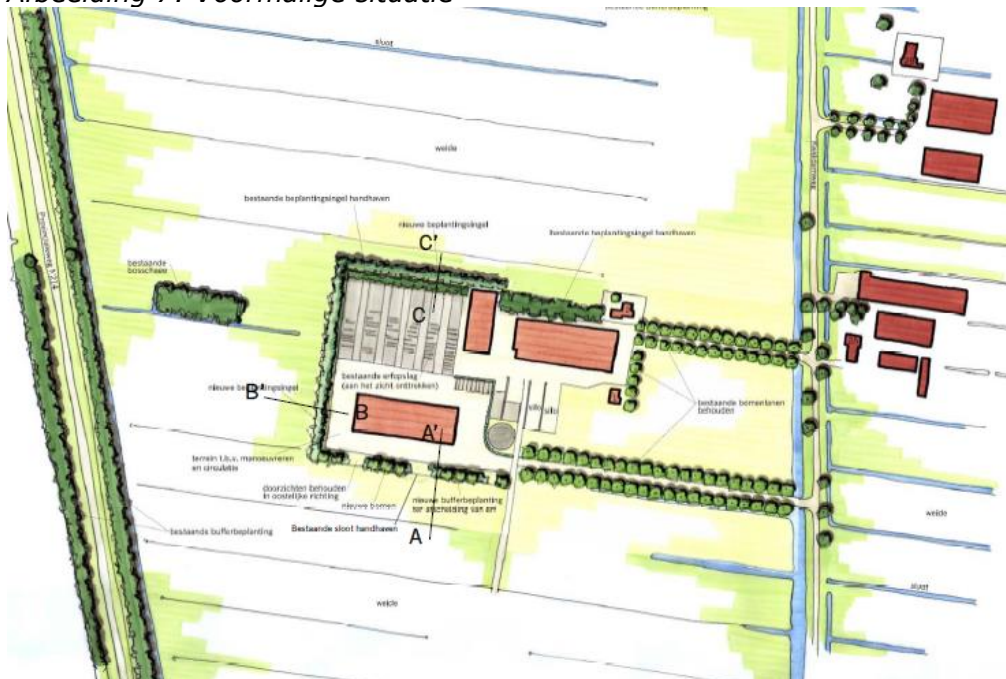
Afbeelding 6: Parkeren (rondom opslagloods, oppervlakte ruim 3.000 m²)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Er is een landschapsarchitect benaderd om aan de hand van het stappenplan in het 'Molenwaards Kookboek' een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is vooruitlopend op deze bestemmingsplanprocedure al verwezenlijkt. Zekerheidshalve is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. De groene omzoming is tevens juridisch-planologisch vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan middels de bestemming 'Groen'.



Afbeelding 7: Voormalige situatie



Afbeelding 8: Huidige situatie (groene omzoming)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in 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.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (AbRS 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444 (Rozendaal)). Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State is de Laddertoets geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt deze dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd en afgewogen moet worden in het licht van de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Een Laddertoets schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bestaande bedrijven (agrarisch- en zuivelmachinebedrijf) juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

Op 27 november 2003 is een vergunning (kenmerk: 03/119/RV) verleend voor de bouw van de opslagloods voor het agrarisch bedrijf (waar het zuivelmachinebedrijf onderdeel van uit maakte). De opslagloods is nu bekend als Kweldamweg 1a. De opslagloods is al jarenlang in gebruik door het zuivelmachinebedrijf. Deze opslagloods is grotendeels buiten het bouwvlak gelegen. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. De bouw mogelijkheden worden niet verruimd. In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de bebouwd oppervlakte van het zuivelmachinebedrijf maximaal 2400 m² mag bedragen (de huidige oppervlakte van de opslagloods). Hoewel al sinds 1995 sprake is van (buiten)opslag van zuivelmachines op deze locatie, en deze activiteit inherent verbonden is aan het zuivelmachinebedrijf, is buitenopslag niet expliciet genoemd in de vergunning.

De uitspraak van de Raad van State (ABRS 13 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:63) bevestigt dat het zuivelmachinebedrijf ter plaatse legaal is gevestigd en dat een deel van de opslagloods en het buitenterrein voor het zuivelmachinebedrijf in gebruik zijn. In het onderhavige bestemmingsplan worden deze legale bedrijfsactiviteiten opnieuw positief bestemd met dien verstande dat de betreffende activiteiten in de vorm van een zelfstandig bedrijf mogen worden uitgeoefend. Op dit punt sluit de planologische regeling aan bij de bestaande situatie en heeft het nieuwe bestemmingsplan, zoals ook volgt uit de uitspraak van de Raad van State, geen andere ruimtelijke gevolgen dan de planregeling van het geldende bestemmingsplan. Voor het gebruik van de opslagloods voor zover de loods buiten het bouwvlak is gesitueerd en voor 5650 m² van de buitenopslag is dat niet het geval (zie afbeelding 1). Het geldende bestemmingsplan maakt deze bedrijfsactiviteiten niet mogelijk. Uitsluitend de activiteiten die aangeduid zijn op afbeelding 1 moeten worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Voor deze activiteiten is een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Behoefte

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Veel agrarische bedrijven in de Alblasserwaard hebben zich door de jaren verbreed met agrarische nevenactiviteiten. Die verbreding heeft ook plaatsgevonden bij de melkveehouderij aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf. Sinds medio 1980 is op deze locatie de handel, revisie en bouw van zuivelmachines onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. Het zuivelmachinebedrijf is door de jaren uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf. Het bedrijf heeft echter nog altijd een relatie met het agrarisch bedrijf en de kaasmakerij. De geproduceerde melk wordt volledig traditioneel verwerkt tot boerenkaas in de eigen kaasmakerij welke is gevestigd aan de Graafdijs Oost 23 te Molenaarsgraaf. Het zuivelmachinebedrijf is gerelateerd aan de agrarische sector. Veel van de klanten van het zuivelmachinebedrijf bevinden zich in deze sector. Voor het zuivelmachinebedrijf is het van groot belang dat hun klanten de boerderij en de kaasmakerij kunnen bezoeken. Daarnaast vinden er ook trainingen van klanten van het zuivelmachinebedrijf plaats in de kaasboerderij. De samenwerking tussen de bedrijven is van groot belang voor de bedrijfsvoering, de toekomstbestendigheid en het imago van het zuivelmachinebedrijf.

Het zuivelmachinebedrijf en het agrarisch bedrijf hebben circa 12 werknemers in dienst die hoofdzakelijk afkomstig zijn uit de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid, het aanbieden van stageplaatsen en sponsoring aan lokale verenigingen. Middels dit plan kunnen beide bedrijven op deze locatie worden voortgezet en is de lokale werkgelegenheid en maatschappelijke functie van de bedrijven gewaarborgd.

De buitenopslagcapaciteiten, al sinds 1995 aanwezig op deze locatie, zijn inherent verbonden en daarmee noodzakelijk voor een goede en efficiënte bedrijfsvoering. Het bedrijf levert zowel gebruikte, gereviseerde en nieuwe apparatuur voor de inrichting van een complete kaasproductielijn. Daarbij moet men denken aan kaasbakken, persen, pekelsystemen, centrifuges, bactofoes en kaasvaten. Daarnaast beschikt het bedrijf over een groot assortiment aan proces- en opslagtanks, pompen, melkfilters, pasteurs, homogenisatoren en installaties voor de productie van yoghurt, kefir, kwark, boter, smetana en room. Het zuivelmachinebedrijf koopt in op massa (bijvoorbeeld bij een faillissement). Hiermee is sprake van sterk fluctuerende voorraden van gebruikte en gereviseerde apparatuur. Deze handel in gebruikte en gereviseerde apparatuur is een belangrijk onderdeel van dit bedrijf. Gezien de omvang van bepaalde materialen/apparatuur is het simpelweg niet mogelijk om bepaalde apparatuur in de opslagloods op te slaan. Op basis hiervan is sprake van een concrete behoefte aan buitenopslagcapaciteiten.

De behoefte van het zuivelmachinebedrijf is in hoofdzaak kwalitatief van aard. Het bestaande zuivelmachinebedrijf is in de loop van de tijd gegroeid en heeft buitenopslagruimte nodig. Voor de bestaande opslagloods geldt dat deze met bouwvergunning is gebouwd en daarom legaal aanwezig is. Het zuivelmachinebedrijf heeft deze opslagloods al vanaf de oplevering in gebruik. Door een omissie is bij de eerder vastgestelde bestemmingsplannen niet de gehele loods binnen het bouwvlak getrokken. In dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. Het zuivelmachinebedrijf wil de gehele loods voor haar bedrijfsactiviteiten blijven gebruiken. Aangezien zij het grootste deel van de loods al in gebruik heeft, ligt het voor de hand dat zij ook de rest van de loods voor haar bedrijfsactiviteiten kan blijven gebruiken. Er zijn geen andere gebruikers voor de loods in beeld. Zou het zuivelmachinebedrijf haar bedrijfsactiviteiten staken, dan zou het betreffende deel van de loods (blijvend) leeg komen te staan. Dat zou een volstrekt ongewenste kapitaalsvernietiging met zich brengen.

Het zuivelmachinebedrijf heeft buitenopslagruimte nodig. Het zuivelmachinebedrijf wil deze buitenopslagruimte zo dicht mogelijk bij de bestaande bedrijfsactiviteiten hebben. Dat voorkomt transportbewegingen. De installaties die zij in- en verkoopt worden samengesteld uit diverse onderdelen. Om deze aan potentiële klanten te kunnen laten zien, is het van belang dat de onderdelen op één locatie kunnen worden getoond. Ook voor het transport heeft het grote voordelen dat de onderdelen op één locatie opgeslagen zijn. Daarmee zijn er voldoende kwalitatieve redenen om de benodigde buitenopslag aansluitend op de bestaande opslagloods mogelijk te maken.

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

In het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro bestaat binnen bestaand stedelijk gebied elders mogelijk ruimte voor de voorziene bedrijfsactiviteiten. Echter, is verplaatsing van het zuivelmachinebedrijf naar elders om meerdere redenen niet mogelijk.

Het zuivelmachinebedrijf heeft nog altijd een samenwerking met het agrarisch bedrijf en de kaasmakerij in Molenaarsgraaf. De samenwerking met deze bedrijven is van groot belang voor de bedrijfsvoering, de toekomstbestendigheid en het imago van het zuivelmachinebedrijf. Het zuivelmachinebedrijf is gerelateerd aan de agrarische sector. Veel van de klanten van het zuivelmachinebedrijf bevinden zich in deze sector. Het zuivelmachinebedrijf hanteert een bedrijfsfilosofie, waarbij de producten van het zuivelmachinebedrijf zijn gekoppeld aan de andere bedrijven / de agrarische praktijk. De positie in de markt, de andere bedrijven en de locatie vormen dan ook een onlosmakelijk geheel van entiteiten. Voor het zuivelmachinebedrijf is het van groot belang dat hun klanten de boerderij en de kaasmakerij kunnen bezoeken. Een verplaatsing naar een bedrijventerrein elders past niet bij het noodzakelijke behoud van de 'agrarische' bedrijfsomgeving. Juist de landelijke uitstraling op de huidige locatie aan de Kweldamweg is van groot belang voor het zuivelmachinebedrijf. Verplaatsing naar een bedrijventerrein zou dit teniet doen.

Bedrijfsverplaatsing is ten tweede vanuit financieel-economisch oogpunt niet mogelijk. Een bedrijfsverplaatsing betreft een enorme kapitaalvernietiging. Het bedrijf heeft in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in onder andere de opslagloods en de landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein. De huidige locatie is volledig naar de wensen van het bedrijf ingericht. In de huidige situatie vertegenwoordigt de opslagloods met de daarin en daaraan aangebrachte voorzieningen, ondergrond en bijbehorend buitenterrein een waarde van € 1.028.000,-. Wanneer verplaatsing naar een bedrijventerrein in de regio zou worden overwogen dient voor een dergelijke loods met een oppervlakte van 2400 m² een oppervlakte bedrijventerrein te worden aangekocht van ten minste 5000 m². Dit vergt een investering tussen de € 500.000,- en € 750.000,-. Het realiseren van een nieuwe loods in de bestaande uitvoering en met de aanwezige voorzieningen vergt minimaal een investering tussen € 1.500.000,- en € 2.000.000,-. Een totaalinvestering dus die ligt tussen de € 2.000.000,- en € 2.750.000,-. Het zuivelmachinebedrijf betreft

een relatief kleinschalig bedrijf met een omzet met lage omloopsnelheid. Voor het zuivelmachinebedrijf is een rendabele exploitatie in een dergelijke nieuwe situatie niet haalbaar.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat door bedrijfsverplaatsing een bijkomend probleem ontstaat. Indien het bedrijf zal worden verplaatst is er voor de vertreklocatie, vanwege de grootte en specifieke inrichting van het terrein, niet zomaar een nieuwe bestemming gevonden.

Het slopen (en opnieuw opbouwen) van het zuivelmachinebedrijf elders zal een dermate kapitaalvernietiging zijn dat dit het plan direct onuitvoerbaar maakt. Wanneer de loods terug moet vallen onder enkel agrarisch gebruik zal er een aanzienlijke waardedaling optreden. De waarde van de loods met ondergrond en bijbehorend terrein zal dan uitkomen op een bedrag tussen € 150.000,- en € 250.000,-. Samengevat, zal er met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van het zuivelmachinebedrijf naar elders sprake zijn van een aanzienlijke kapitaalvernietiging.

Bedrijfsverplaatsing is ten derde vanuit maatschappelijk oogpunt niet wenselijk. Het zuivelmachinebedrijf is van oudsher op de locatie aan de Kweldamweg gevestigd. Het bedrijf heeft een sterke binding met de gemeente/regio. Het zuivelmachinebedrijf en het agrarisch bedrijf hebben circa 12 werknemers in dienst die hoofdzakelijk afkomstig zijn uit de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid, het aanbieden van stageplaatsen en sponsoring aan lokale verenigingen. Een bedrijfsverplaatsing naar een locatie elders resulteert in extra kosten voor het bedrijf (reiskosten) en extra verkeersbewegingen. Middels dit plan kunnen beide bedrijven op deze locatie worden voortgezet en is de lokale werkgelegenheid en maatschappelijke functie van de bedrijven gewaarborgd.

Samengevat leidt een verplaatsing van het zuivelmachinebedrijf naar een andere locatie tot een aanzienlijke kapitaalvernietiging en heeft onevenredige bedrijfseconomische gevolgen voor het zuivelmachinebedrijf. Hierbij is het van groot belang dat het hier gaat om een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van een bestaand bedrijf dat reeds van oudsher op deze locatie gevestigd is. Met het verplaatsen van het zuivelmachinebedrijf naar een andere locatie wordt de grondslag van het bedrijf verlaten en hiermee wordt de oorsprong en de bedrijfsfilosofie teniet gedaan. Het voortbestaan van het zuivelmachinebedrijf op het perceel aan de Kweldamweg is eveneens van groot belang voor de betrokken lokale bedrijven en de werkgelegenheid in de gemeente Molenlanden

Conclusie

Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voldoet dan ook aan het gestelde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevendende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

Met het juridisch-planologisch vastleggen van de buitenopslag en de wijziging van het bouwvlak is juridisch-planologisch gezien sprake van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en daarmee een 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk is. Het opslagterrein is kleiner dan 3 hectare (maximaal 5650 m²). Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie par. 3.1.3).

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf en duurzaamheid. De opslagloods is voorzien van zonnepanelen. Er is een landschapsarchitect benaderd om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen, waarbij instandhouding van de kernkwaliteiten van het landschap als één van de uitgangspunten is genomen. De landschappelijke inpassing is vooruitlopend op deze bestemmingsplanprocedure al verwezenlijkt. Zekerheidshalve is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. De groene omzoming is tevens juridisch-planologisch vastgelegd middels de bestemming 'Groen'. Middels het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'.

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De buitenopslag is reeds aanwezig op de locatie. Het bedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming conform het landschappelijk inpassingsplan (zie par. 2.2.3), bestaande uit streekeigen beplanting, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. De groene omzoming is tevens juridisch-planologisch vastgelegd middels de bestemming 'Groen'. Middels het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). 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. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient te worden voldaan aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Bestaand en nieuw

Het feit dat het hier juridisch gezien gaat om een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten moet het plan worden getoetst aan het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland als zijnde een nieuwe ontwikkeling (conform artikel 6.8 van de Omgevingsverordening).

Voor de bouw van de loods geldt echter dat in 2003 een omgevingsvergunning is verleend en nadien onherroepelijk is geworden. In artikel 6.8b van de Omgevingsverordening worden onder bestaand gebruik of bestaande bebouwing ook bebouwing of gebruik van grond geschaard waarvoor rechtmatig een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning (ook al valt een deel van de opslagloods buiten het bouwvlak) heeft formele rechtskracht. Dit gedeelte van het plan kan worden beschouwd als bestaand. Dit betekent dat de opslagloods niet aan de Omgevingsverordening hoeft te worden getoetst. Voor de buitenopslag ligt dat anders, dit was geen onderdeel van de omgevingsvergunning. De buitenopslag dient dus als "nieuw" te worden beoordeeld.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand agrarisch perceel. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft het loskoppelen van twee bestaande bedrijven en juridisch-planologisch vastleggen van een bestaand buiten-opslagterrein. Er vindt geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke

kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving (zie par. 3.2.1).

Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn, die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken, verstaan. Een landschapsarchitect is gevraagd een gebiedsanalyse te doen in de omgeving en heeft voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Er is een analyse gedaan naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en omgeving. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten op de locatie blijven behouden en/of worden versterkt. Het verkavelings- en slotenpatroon blijven ongewijzigd. Het plangebied is voorzien van een groene omzoming, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

Weidevogelgebieden

Door de ligging van het plangebied in belangrijk weidevogelgebied moet de buitenopslag getoetst worden aan artikel 6.9 lid 6 van de Omgevingsverordening waarin wordt verwezen naar de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De vraag die centraal staat bij het toetsen aan artikel 6.9 lid 6 is of er hier sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het belangrijke weidevogelgebied. De beleidsregel is in 2013 geactualiseerd en in 1997 ingevoerd.

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Veel agrarische bedrijven in de Alblasserwaard hebben zich door de jaren verbreed met agrarische nevenactiviteiten. Die verbreding heeft ook plaatsgevonden bij de melkveehouderij aan de Kweldamweg 1/1a. Sinds medio 1980 is op deze locatie de handel, revisie en bouw van zuivelmachines onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. Sinds 1995 vindt buitenopslag van zuivelmachines plaats. Het zuivelmachinebedrijf is door de jaren uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf. Op basis hiervan kan dit inmiddels beschouwd worden als bestaande bebouwing en erf met een gesloten verharding dat is geëxclaveerd van belangrijk weidevogelgebied en waar het 'nee, tenzij' beleid uit de beleidsregel dus niet geldt. Vanwege de langjarige situatie, die meer dan 15 jaar bestaat, is het niet vast te stellen of er sprake is van eventuele significante effecten, waardoor het eisen van compensatie niet redelijk is. Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Met dit plan is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk is. Het opslagterrein is kleiner dan 3 hectare (maximaal 5650 m²). Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie par. 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio 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 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' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooiën. Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Het zuivelmachinebedrijf is op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de kernkwaliteiten van het landschap als uitgangspunt zijn genomen. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en werken, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen en werken waar ze willen. De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat er voldoende bedrijvigheid nodig is in de gemeente. De gemeente wil inspelen op economische ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijvigheid behouden. Bedrijven worden actief ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal veel praktische oplossingen.

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Veel agrarische bedrijven in de Alblasserwaard hebben zich door de jaren verbreed met agrarische nevenactiviteiten. Die verbreding heeft ook plaatsgevonden bij de melkveehouderij aan de Kweldamweg 1/1a. Sinds medio 1980 is op deze locatie de handel, revisie en bouw van zuivelmachines onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. Het zuivelmachinebedrijf is door de jaren uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf.

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee wordt voor beide bedrijven, die al jarenlang gevestigd zijn aan de Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf, een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

Het zuivelmachinebedrijf en agrarisch bedrijf hebben circa 12 werknemers in dienst die hoofdzakelijk afkomstig zijn uit de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid, het aanbieden van stageplaatsen en sponsoring aan lokale verenigingen. Middels dit plan kunnen beide bedrijven op deze locatie worden voortgezet en is de lokale werkgelegenheid en maatschappelijke functie van de bedrijven gewaarborgd.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.4.2 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten

Op 19 november 2020 heeft de gemeente Molenlanden het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) vastgesteld. Doel van dit beleid is om de vitalisering van het buitengebied - en dan met name in de ruilverkavelingslinten - te stimuleren. Het gaat dan om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Uitgangspunt van het VAB-beleid is een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Die versterking kan bijvoorbeeld bestaan uit het slopen van overtollige gebouwen, sanering van asbestdaken, landschappelijke inpassing, aanleg van recreatieve routes, versterken van de biodiversiteit. Hierbij blijft de agrarische sector centraal staan in het gebied, maar zal tegelijkertijd aandacht nodig zijn voor onder meer een aantrekkelijk landschap en biodiversiteit. Dit beleid geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor met name de vrijkomende agrarische bebouwing in de ruilverkavelingslinten.

Op het perceel Kweldamweg 1/1a te Molenaarsgraaf is al jarenlang een melkveehouderij met een zuivelmachinebedrijf gevestigd. Veel agrarische bedrijven in de Alblasserwaard hebben zich door de jaren verbreed met agrarische nevenactiviteiten. Die verbreding heeft ook plaatsgevonden bij de melkveehouderij aan de Kweldamweg 1/1a. Sinds

medio 1980 is op deze locatie de handel, revisie en bouw van zuivelmachines onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. Het zuivelmachinebedrijf is door de jaren uitgegroeid tot een volwaardig en zelfstandig bedrijf.

Omdat de eigenaren van de melkveehouderij inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd ruim zijn gepasseerd en er geen opvolging is binnen eigen kring is besloten de melkveehouderij te koop aan te bieden. Het is niet gelukt het bedrijf te verkopen. Eén van de hoofdredenen hiervoor was dat de potentiële kopers vrij wilden zijn zelf te handelen en geen koppeling wilden met het zuivelmachinebedrijf (thans in het bestemmingsplan als nevenactiviteit gekoppeld aan het agrarisch bedrijf).

Het zuivelmachinebedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming conform het landschappelijk inpassingsplan (zie par. 2.2.3), bestaande uit streekeigen beplanting, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken.

Middels dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om het bestaande agrarisch bedrijf en het agrarisch gerelateerde zuivelmachinebedrijf voort te zetten, waardoor het agrarisch karakter van het gebied is gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten van de gemeente Molenlanden.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voldoet aan de van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.
- Het zuivelmachinebedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting, waarmee de bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.
- Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.
- Middels dit plan kunnen beide bedrijven op deze locatie worden voortgezet en is de lokale werkgelegenheid en maatschappelijke functie van de bedrijven gewaarborgd.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Er is geen sprake van opslag van chemische stoffen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling.

Kenmerken van het plan

Middels dit plan worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Er is geen sprake van uitbreiding/verbreding van bedrijfsactiviteiten.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van dit plan zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, 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 het 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 ineengeslagen 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

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een

A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

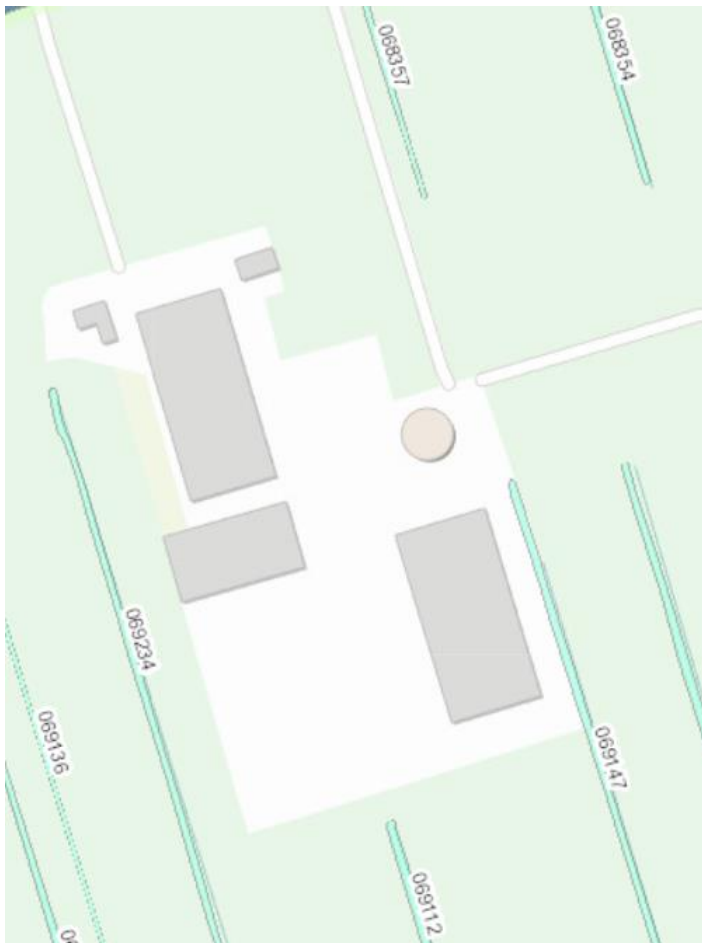
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (20210319-9-25895). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Peilgebied (drooglegging)

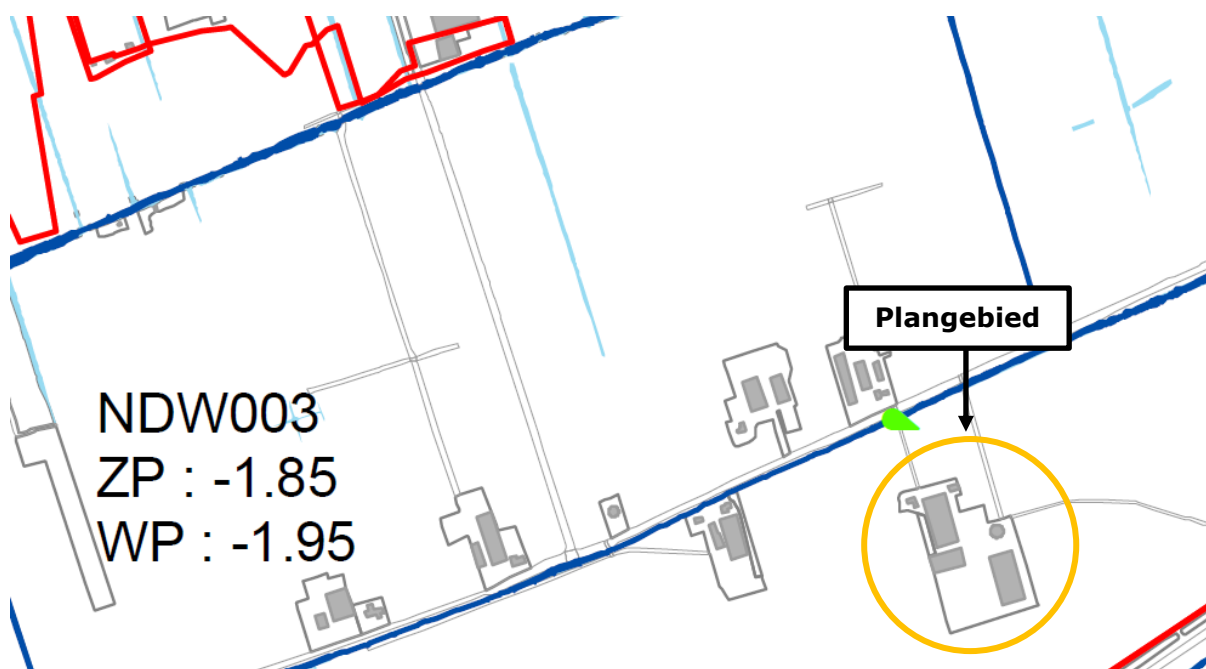
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW003. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,85 m NAP en een winterpeil van -1,95 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse C-watergangen gelegen. Er wordt geen extra water gegraven dan wel bestaande watergangen gewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger wateren



Afbeelding 10: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen 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. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Het plan voorziet niet in een toename aan verharding, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid 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:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. 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. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. Hier worden geen wijzigingen in gedaan. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Kweldamweg. De melkveehouderij en het zuivelmachinebedrijf hebben in de bestaande situatie een eigen ontsluiting op de Kweldamweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de Kweldamweg (60 km/h) en de N214 (80 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein.

In het onderhavige plan worden geen (bedrijfs)woningen toegevoegd en/of verplaatst. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging/verplaatsing van een geluidsgevoelig object, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	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
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 18,45 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,01 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,06 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In tabel 2 zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk/ Rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de invloed van het plan ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering is geen specifieke categorie voor een zuivelmachinebedrijf opgenomen. Het bedrijf kan qua schaal en aard het beste worden geschaard in de categorie 'Constructiewerkplaatsen in gesloten gebouw (milieucategorie 3.2). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor deze bedrijven een grootste richtafstand van 100 meter voor geluid.

De richtafstanden conform het VNG-Handboek 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden strikt formeel tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (in dit geval het bouwvlak met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - handel en revisie') toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies zijn de woningen Kweldamweg 1 en 2 (behorende bij het agrarisch bedrijf). De afstand van het functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - handel en revisie' tot de achtergevel van de dichtstbijzijnde woning Kweldamweg 1 (excl. vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt 89 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand.

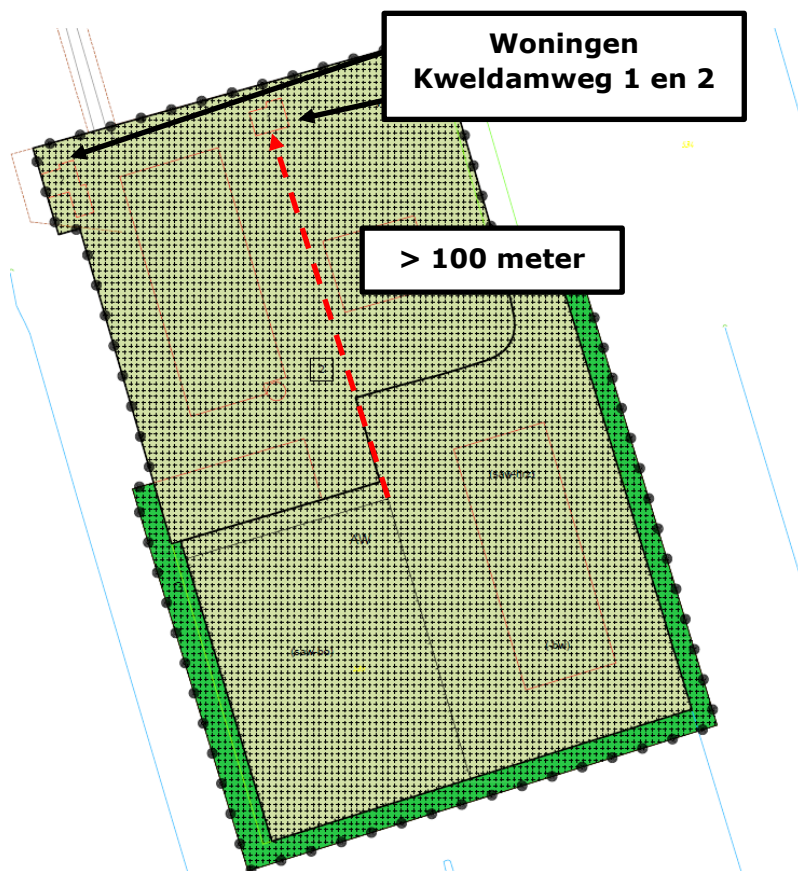
De uitspraak van de Raad van State (ABRS 13 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:63) bevestigt dat het zuivelmachinebedrijf ter plaatse legaal is gevestigd en dat een deel van de opslagloods en het buitenterrein voor het zuivelmachinebedrijf in gebruik zijn.

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden het agrarisch en zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het reeds toegestane zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd.

In het kader bedrijven en milieuhinder is wat betreft het zuivelmachinebedrijf (incl. de opslagloods) sprake van een gelijkblijvende situatie. De bewoners van de woningen Kweldamweg 1 en 2 ervaren bovendien geen geluidsoverlast van de bedrijfsactiviteiten van het zuivelmachinebedrijf.

In het kader van bedrijven en milieuhinder is met het juridisch-planologisch vastleggen van de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf echter wel sprake van toevoeging van een milieubelastende activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – buitenopslag' op meer dan 100 meter van de woningen Kweldamweg 1 en 2 gelegd.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 11: Bedrijf- en milieuhinder

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen is 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.

Besluit externe veiligheid 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.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor transportroutes zijn de regels vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste wegen en spoorwegen, waaronder de A15 en de Betuwelijn, en vaarwegen vallen onder het Basisnet. Hiervoor gelden voorgeschreven veiligheidszones en vervoersintensiteiten, waarbij is uitgegaan van autonome groei. Voor overige wegen worden de werkelijke/verwachten vervoersintensiteiten gehanteerd. Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

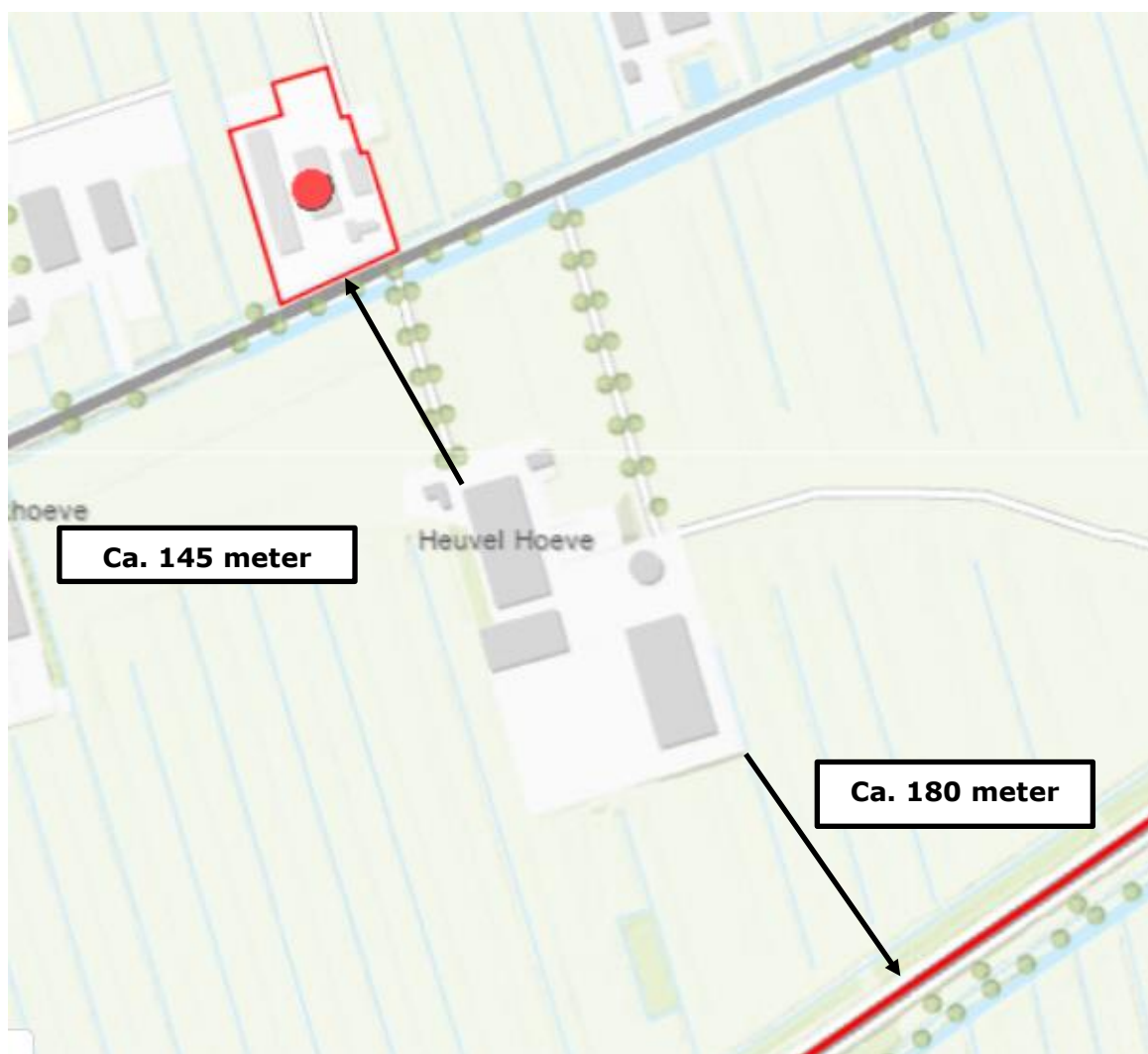
Volgens de risicokaart bevindt ten noorden van het plangebied op 147 meter een pluimveehouderij. Op het terrein is een propaanreservoir (8 m^3) aanwezig. Voor deze inrichting geldt een 10^{-6} PR-contour van 12 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de 10^{-6} PR-contour (147 meter). Gezien de lage bevolkingsdichtheid en de grote afstand tot het gebied kan worden gesteld dat het groepsrisico nihil is en daarmee een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N214. Van de N214 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de N214 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Gezien de lage bevolkingsdichtheid, het plan niet voorziet in kwetsbare objecten (het betreft een buitenopslagterrein) en het plangebied op grote afstand van de N214 is gelegen zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N214 te verwachten. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de Kweldamweg zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.



Afbeelding 12: Risicokaart externe veiligheid

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

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.

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 onderhavige plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het plan voorziet niet in fysieke werkzaamheden, waaronder het dempen van sloten, bouw- en sloopwerkzaamheden, het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen, welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Derhalve wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van ca. 4,1 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten en op ca. 5,4 km het Natura 2000-gebied Biesbosch.



Afbeelding 13: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Stikstofdepositie

Een bestemmingsplan kan op basis van een Voortoets in overeenstemming met artikel 2.7 lid 1 Wnb worden vastgesteld wanneer vaststaat dat het plan niet leidt tot significante gevolgen op Natura 2000-gebieden.

Om dit te beoordelen dient uit worden gegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, inclusief de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsconstructies. (ABRS 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5129). Die effecten mogen worden vergeleken met de effecten die al optreden in de referentiesituatie.

Voor een bestemmingsplan moet als referentiesituatie gelet op vaste rechtspraak worden uitgegaan van de "*feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan*" (ABRS 22 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:212 (Bergeijk) en ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:498 (Doetinchem), r.o. 4.3).

Dit betreft dus niet een planologische vergelijking. De feitelijke planologisch legale situatie is bepalend en niet de onbenutte planologische gebruiksmogelijkheden (denk aan een leegstaand bedrijf). Voor zover die onbenutte planologische mogelijkheden opnieuw worden bestemd, dienen die in de beoordeling (Stikstofrapport) te worden betrokken (ABRS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2909 (Den Haag), r.o. 4.4). In zoverre is ook de natuur-, milieu-vergunde of gemelde situatie niet relevant.

Voor plan is een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. In de Voortoets stikstofdepositie zijn uitsluitend de effecten van het zuivelmachinebedrijf beoordeeld. De melkveehouderij is feitelijk en planologisch reeds legaal aanwezig is en wordt in zoverre uitsluitend opnieuw bestemd. Daarmee maakt dit bedrijf onderdeel uit van de referentiesituatie. Reden waarom dit bedrijf verder niet in het stikstofdepositieonderzoek is betrokken. Voor wat betreft het zuivelmachinebedrijf betreft dit in zoverre een worst case uitgangspunt. Immers, voor zover het zuivelmachinebedrijf legaal aanwezig was, zouden die effecten niet opnieuw beoordeeld hoeven worden. Het reeds aanwezige bedrijf is echter gedeeltelijk niet planologisch legaal aanwezig (buitenopslag en de opslagloods die grotendeels buiten het bouwvlak is gelegen).

Uit de Voortoets stikstofdepositie blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

4.9 Bodem

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 een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. De agrarische bestemming blijft ongewijzigd. Er is geen sprake van nieuwvestiging van een bedrijf (bestaande bedrijven) en/of het realiseren/verplaatsen van woningen. Derhalve wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

De nota 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 erop 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.

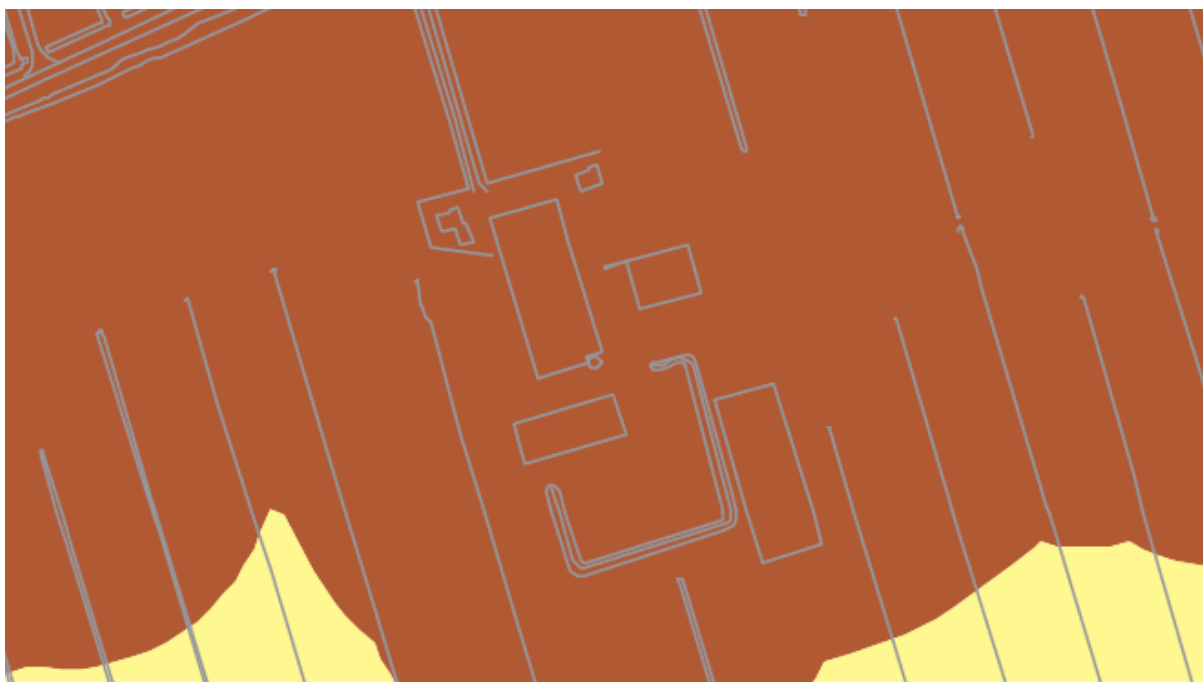
Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied deels is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen) tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De verwachtings- en beleidsadvieskaart is juridisch verankerd in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Middels deze bestemmingsplanprocedure worden twee bedrijven juridisch-planologisch van elkaar losgekoppeld en afzonderlijk bestemd (waarbij beide bedrijven ook een afzonderlijk bouwvlak verkrijgen), wordt het bouwvlak van het zuivelmachinebedrijf gewijzigd (zodat de opslagloods volledig binnen het bouwvlak is gelegen) en wordt de buitenopslag bij het zuivelmachinebedrijf juridisch-planologisch vastgelegd. Er is geen sprake van bodemingrepen. Derhalve wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 14: Uitsnede verwachtings- en beleidsadvieskaart

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden in de bodem wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Dit plan voorziet niet in bouwwerkzaamheden. Het zuivelmachinebedrijf heeft ingespeeld op dit beleid door op de opslagloods zonnepanelen te plaatsen. Het bedrijf heeft veel geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting. De groene omzoming is tevens juridisch-planologisch vastgelegd middels de bestemming 'Groen'.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan voorziet niet in een toename aan verharding. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse watergangen gelegen. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Tevens wordt het plangebied voorzien van een groene omzoming waarmee hemelwater beter in de bodem kan infiltreren.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De opslagloods en het buiten-opslagterrein is op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, is bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Het bedrijf is voorzien van een groene omzoming, bestaande uit streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Het plangebied behoudt voor het overgrote deel de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden twee agrarische bouwvlakken opgenomen.

Groen

Ter plaatse van de landschappelijke inpassing/de groene omzoming wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

Waarde – Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – buitenopslag';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – handel en revisie van zuivelmachines';
- Bouwvlak (twee bouwvlakken);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.