



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13’



Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPgraafdijsw13MLN-VG01

Datum

20-09-2022

Planstatus

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
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	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.5 Conclusie	30
4 Sectorale aspecten	31
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	31
4.2 Watertoets	32
4.3 Geluid	38
4.4 Luchtkwaliteit	39
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	41
4.6 Externe veiligheid	43
4.7 Kabels en leidingen	45
4.8 Ecologie	46
4.9 Bodem	49
4.10 Archeologie	50
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	53
5 Juridische planbeschrijving	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Systematiek van de regels	55
5.3 Bestemmingen	55
5.4 Aanduidingen	56

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21427	04-08-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20210628-9-26961	28-06-2021
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1713	27-07-2021
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/537/r	09-03-2022
5	Verkennd bodemonderzoek	Adromi B.V.	B202119	02-07-2021
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5508	18-02-2022
7	Parkeerplan	Initiatiefnemer plan	-	17-02-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Het boerderijgebouw is van cultuurhistorische waarde. Gezien de omvang, de slechte bouwkundige staat van de boerderij zijn de restauratie- en onderhoudskosten bijzonder hoog. Het plan is om een duurzame toekomstbestendige situatie te realiseren. Het plan is om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Middels de splitsing van de boerderij wordt de financiële haalbaarheid gecreëerd voor een duurzame restauratie en onderhoud en daarmee instandhouding van de karakteristieke boerderij.

Verder is het plan om in ruil voor het verwijderen van het agrarische bouwvlak (voor en achter de wetering), de sloop van de voormalige agrarische opstallen (in totaal ca. 865 m²) en het wegnemen van verharding (ca. 600 m²) een duurzame vrijstaande woning te realiseren op het achtererf (ter plaatse van de grote schuur).

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). Het perceel Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf betreft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden is de realisatie van burgerwoningen niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan de boerderij te splitsen in twee wooneenheden en de huidige agrarische bedrijfswoning in de boerderij regulier te bewonen, want er is geen agrarisch bedrijf meer.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Graafdijk-west. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het agrarisch grasland/het open slagenlandschap. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met de belendende percelen Graafdijk-west 12/12a en 14.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming voor een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol pand in de gemeente. Gezien de omvang, de slechte bouwkundige staat en de cultuurhistorische waarde zijn de restauratie- en onderhoudskosten van de karakteristieke boerderij Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf bijzonder hoog. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt draagvlak gecreëerd voor duurzame restauratie en onderhoud en daarmee instandhouding van de karakteristieke boerderij.

Het plan zorgt voor een landschappelijke verbetering.

Het perceel Graafdijk-West 13 te Molenaarsgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke grotendeels is verhard/bebouwd. Middels dit plan worden de verouderde agrarische opstallen gesloopt en wordt de overtollige terreinverharding verwijderd. Het plan resulteert in een afname aan verharding. Eén schuur is voorzien van asbestdaken welke door een erkend bureau zullen worden verwijderd. Verder wordt een agrarisch bouwvlak voor en achter de wetering weggenomen, waardoor de bouwmogelijkheden aanzienlijk worden beperkt. Achter de wetering wordt met de sloop van de schuur en het verwijderen van de verharding het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap hersteld.

Het plan resulteert in een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving (milieukundige verbetering).

Conform het huidige bestemmingsplan is het juridisch-planologisch toegestaan om op het perceel Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Middels dit plan wordt deze mogelijkheid weggenomen. Het agrarisch bouwvlak op het perceel wordt verwijderd. Hiermee wordt een onwenselijke nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten. Met de verdwijning van het agrarisch bedrijf is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woonpercelen.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

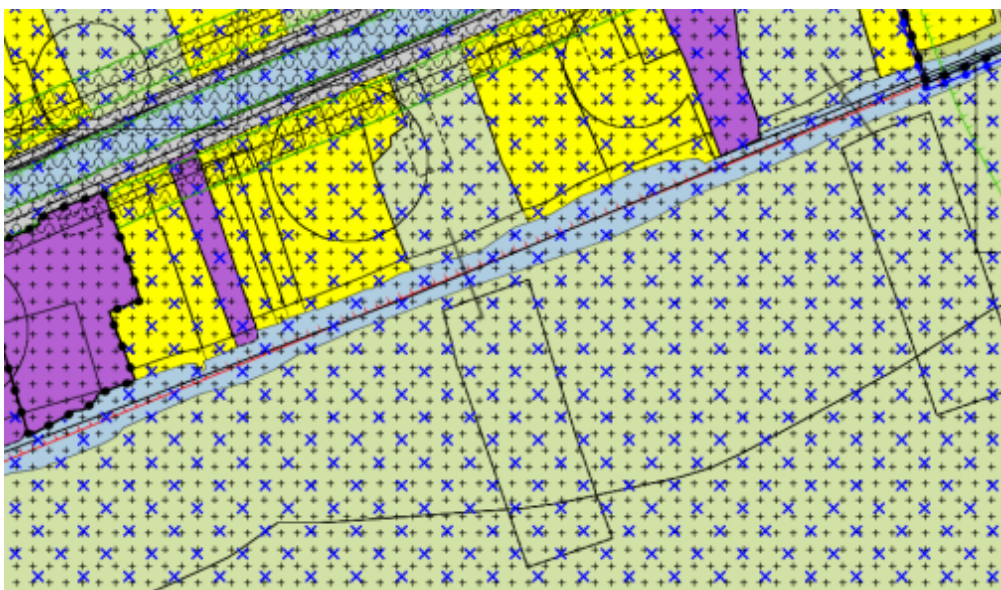
- Agrarisch met waarden;
- Water;

De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (achter de wetering);
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de 3e 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 dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1, 2, 4 en 8’ zijn opgenomen;
- De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is gewijzigd.
- De gebiedsaanduiding ‘wro-zone’ is gewijzigd naar ‘wetgevingszone’:
 - Gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem’;
 - Gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied’;
 - Gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint’.

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 regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit:

- De gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’ is opgenomen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ (vastgesteld op 20 februari 2018). Het perceel Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf betreft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Op deze gronden is de realisatie van een burgerwoning niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan de boerderij te splitsen in twee wooneenheden en de huidige agrarische bedrijfswoning in de boerderij te bewonen gezien het agrarisch bedrijf reeds is beëindigd.

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 parkeerbeleid.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de boerderij Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf te bewonen als gesplitste woonboerderij en op het achtererf een vrijstaande woning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren. De initiatiefnemers hebben het plan persoonlijk gepresenteerd aan de directe omwonenden.

De burens ten oosten van het plangebied zijn al vanaf het begin op de hoogte van de voorgenomen splitsing en de plannen om op middellange termijn een woning te realiseren op de plek van de loods. Men heeft aangegeven zich goed te kunnen vinden in de plannen en hebben geen bezwaren tegen de nieuwe woning i.p.v. de huidige loods op de hoek van het perceel.

De initiatiefnemers van dit plan hebben al voor de aankoop van het perceel actief contact met de burens ten westen van het plangebied vanwege perceelsplitsing en erfdiensbaarheid. Dat is in goede harmonie gegaan en sindsdien is er sprake van frequent en goed contact en actieve burenhulp op verschillende fronten. Gezien het feit dat de huidige woning en stal direct aan hun perceel grenst, zijn met hen de wensen m.b.t. de splitsing meer in detail gedeeld en besproken. Een van hun wensen is dat bij de verbouw van de stal tot woning aan de Westzijde zoveel mogelijk met een blinde gevel wordt gewerkt (toilet / douche) en geen raampartijen aanbrengen. De initiatiefnemers van het plan zullen actief contact blijven houden in het kader van de omgevingsvergunning.

De initiatiefnemers van het plan hebben eveneens gesproken met de melkveehouderij aan de overzijde van de Graafstroom. Men had een goede verstandhouding met de vorige eigenaren van de woning Graafdijk-west 13. Hierdoor waren zij al ruimschoots voor de verkoop op de hoogte van de plannen en bekend met de intentie om agrarisch om te zetten naar wonen. De persoonlijke contacten met deze bewoners zijn goed. Desgevraagd heeft men geen enkele moeite met de bestemmingswijziging en voorgenomen planvorming t.a.v. splitsing en het bouwen van een vrijstaande woning.

De initiatiefnemers hebben gesproken met de bewoners ten noordoosten van het perceel Graafdijk-west 13 aan de overzijde van de Graafstroom. De initiatiefnemers hebben goed contact met deze bewoners. Men reageerde uitermate positief en enthousiast op de plannen.

Tot slot, op 4 september 2021 was er een buurtbarbecue van de buurtvereniging, waar veel mede bewoners van de Graafdijk-West en tegenoverliggende Gijbelandse-dijk aanwezig waren. De initiatiefnemers hebben dit moment gebruikt om de omwonenden te informeren over de plannen. Met meerdere omwonenden zijn ervaringen uitgewisseld t.a.v. restauratie en verduurzaming en het plan m.b.t. de splitsing van de boerderij en de nieuwbouw van de vrijstaande woning.

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 bestemmingsplan beoordeeld en akkoord bevonden door de overlegpartners.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken vanaf 19 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van dit plan 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 internet (Gemeentebblad) en het Kontakt.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning(en) voor de splitsing van het boerderijgebouw in twee wooneenheden en de bouw van de vrijstaande woning kan/kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

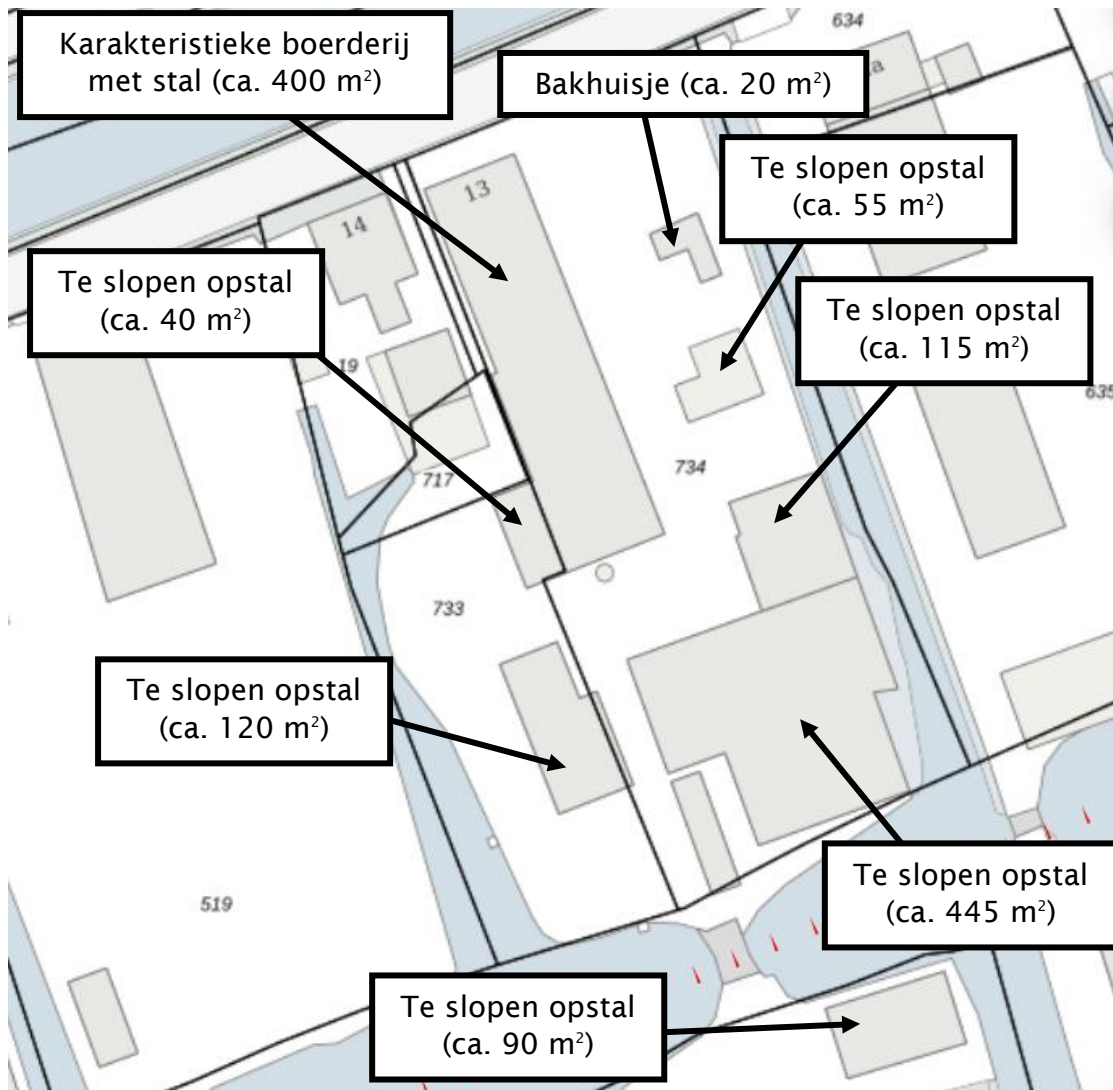
2.1.1 Historische ontwikkeling Molenaarsgraaf en stedenbouwkundige structuur

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. De lintbebouwing langs de Graafstroom kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen, (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing vindt men op enkele plekken smalle en brede doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap. De verkavelingsrichting van het slagenlandschap en de oriëntatie van de bebouwing is hoofdzakelijk haaks op de Graafstroom gericht.

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing aan de Graafdijk-west ten westen van de dorpskern Molenaarsgraaf. Langs de Graafdijk-west is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Graafdijk-west. In het lint langs de Graafdijk-west ziet men een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuizen. Daarbij is sprake van afwisselende functies, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en burgerwoningen wisselen elkaar af. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.1.3 Huidige status/gebruik

Het perceel Graafdijk-west 13 te Molenaarsgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. Het boerderijgebouw is van cultuurhistorische waarde. Het perceel en de voormalige agrarische bebouwing, waaronder het karakteristieke boerderijgebouw zijn verouderd. Op afbeelding 3 is te zien dat op het perceel in totaal ca. 865 m² aan voormalige agrarische opstallen aanwezig is (voor en achter de wetering).



Afbeelding 3: Bestaande situatie met de te slopen voormalige agrarische opstallen



Afbeelding 4: Karakteristieke boerderij met stalgedeelte



Afbeelding 5: Aanzicht westzijde stal achter boerderij



Afbeelding 6: Aanzicht vanaf de wetering (te slopen schuren)

2.2 Nieuwe situatie

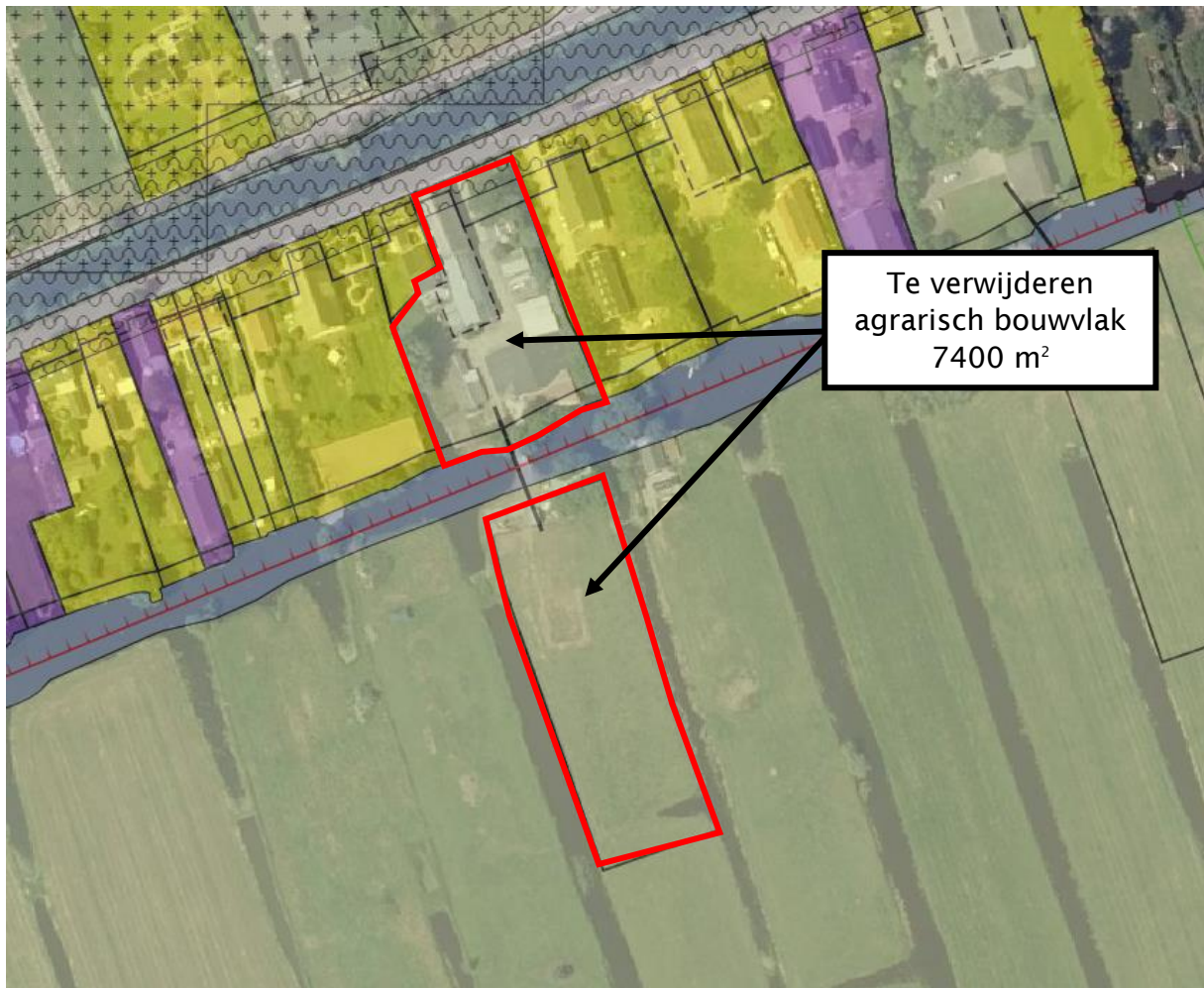
2.2.1 Plan

Het plan is om een duurzame toekomstbestendige situatie te realiseren door:

1. De boerderij Graafdijs-west 13 te Molenaarsgraaf te splitsen in twee wooneenheden. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt de financiële haalbaarheid gecreëerd voor de duurzame restauratie en onderhoud en daarmee instandhouding van de karakteristieke boerderij. Voor de toekomst is het plan om een bed & breakfast (B&B) te exploiteren in de boerderij, hetgeen ook financieel kan bijdragen aan het onderhoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand. Voor een bed & breakfast (B&B) is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (overeenkomstig het huidige vigerende bestemmingsplan). Een bed & breakfast (B&B) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.
2. Een duurzame vrijstaande woning te realiseren op het achtererf in ruil voor het verwijderen van het agrarische bouwvlak van circa 7.400 m² (zie afbeelding 8), het slopen van de voormalige agrarische opstallen (ca. 865 m²) en het verwijderen van de overtollige terreinverharding (ca. 600 m²). Over de wetering wordt de gebiedsvreemde bebouwing en verharding weggenomen. Hiermee wordt het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap hersteld. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de inhoud van de vrijstaande woning (incl. aan- en uitbouwen) maximaal 750 m³ mag bedragen. De goothoogte van de vrijstaande woning bedraagt maximaal 4 meter.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie



Afbeelding 8: Verwijderen agrarisch bouwvlak

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel heeft in de bestaande situatie één inrit op de Graafdijk-West. Vanuit veiligheids- en cultuurhistorisch oogpunt zal de bestaande oprit in de nieuwe situatie niet meer gebruikt worden als hoofdinrit van het perceel. Voor de bewoners van de woningen in het boerderijgebouw en de instandhouding van het karakteristieke boerderijgebouw is het niet wenselijk dat gemotoriseerd verkeer vlak langs de karakteristieke boerderij rijdt. De woningen worden ontsloten middels een nieuwe in- en uitrit aan de oostzijde van het plangebied.

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'.

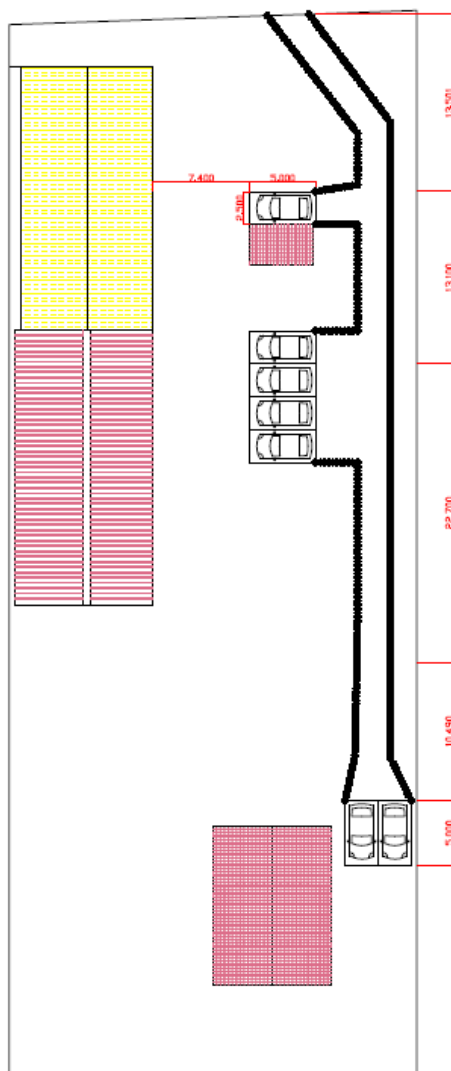
Parkeerbehoefte

In de nieuwe situatie is sprake van twee woningen in de boerderij en een vrijstaande woning op het achtererf.

Tabel 1: Parkeerbehoefte			
Woning	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	2	4,4 parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	2,4	1	2,4 parkeerplaatsen
		Totaal	7 (6,8) parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied wordt parkeergelegenheid gerealiseerd voor minimaal 7 auto's (zie afbeelding 9). Het parkeerplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Eventuele bezoekers van de vrijstaande woning kunnen gebruik maken van de extra parkeerplaats ten oosten van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.



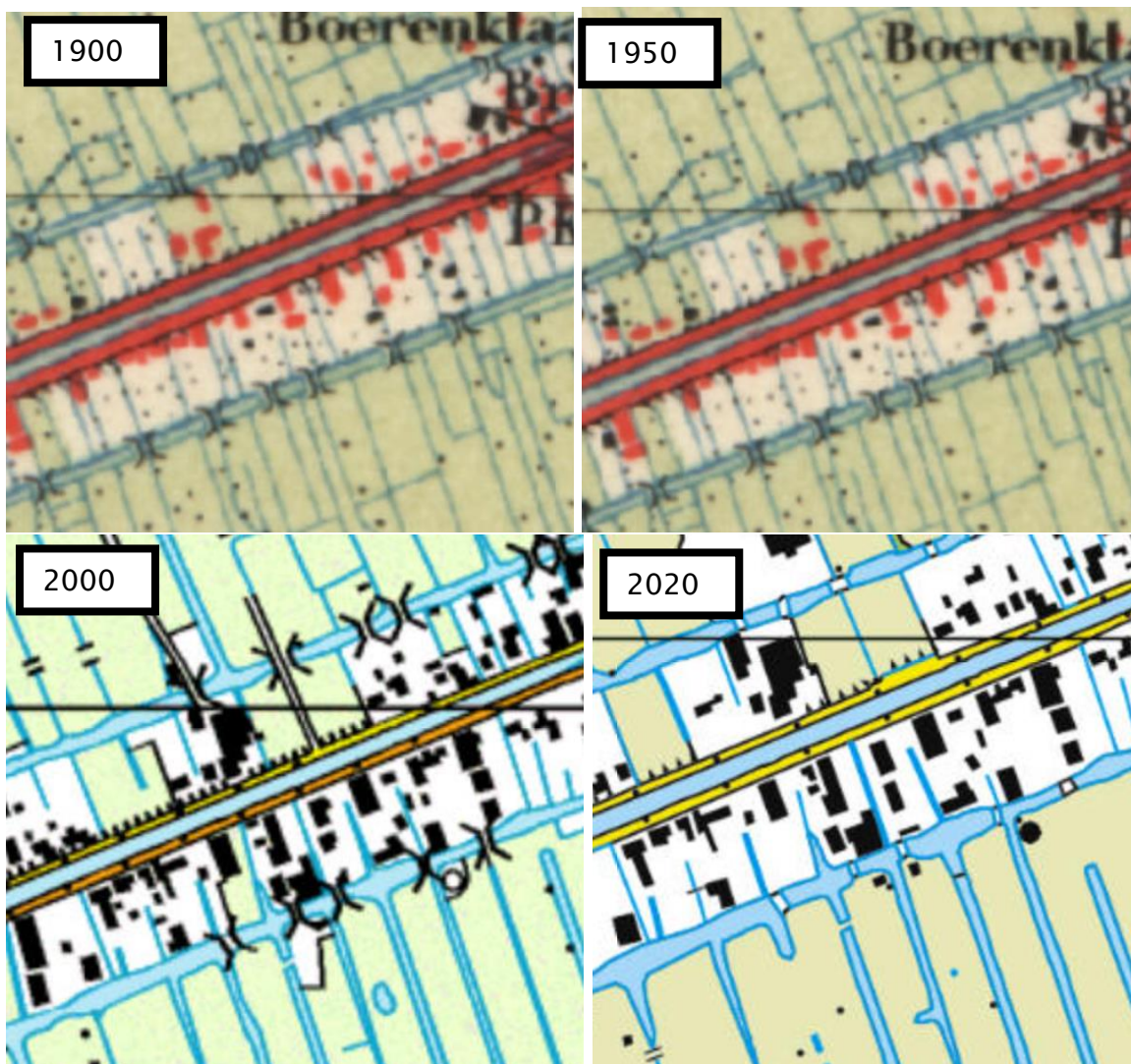
Afbeelding 9: Parkeren

2.2.3 Beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende vormgeving van de nieuwe bebouwing (beeldkwaliteit) en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Voor de uitwerking het plan zijn derhalve de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen.

Geschiedenis

In 1900 is de karakteristieke boerderij binnen het plangebied aan Graafdijk-west reeds aanwezig. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Molenaarsgraaf. Tussen 1900 en 1950 is er weinig verandering te zien. Tussen 1950 en 2000 zijn er wat meer bijgebouwen bij de woningen te zien. Er is aan de noord- en zuidzijde van het plangebied weinig tot geen bebouwing aanwezig, dit verandert weinig in 1950, 2000 en 2020. Door de jaren heen is er over het algemeen weinig verandering te zien.



Afbeelding 10: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing aan de Graafdijk-west ten westen van de dorpskern Molenaarsgraaf. Langs de Graafdijk-west is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Graafdijk-west. In het lint langs de Graafdijk-west ziet men een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuizen. Daarbij is sprake van afwisselende functies, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en burgerwoningen wisselen elkaar af. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap

Kwaliteiten lint en omgeving

- Cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen, (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes en vervangende nieuwbouw;
- Een afwisseling van landschappelijke doorzichten en samengegroeide lintbebouwing;
- Wetering vormt grens met het achterliggende open slagenlandschap;
- Het slagenlandschap kenmerkt zich door het open karakter, de slagenverkaveling omringd door sloten en (achter)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen, elzenhakhout akkers en (gerief) bouselementen;
- Boerderijen zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking.
- Boerderijen zijn doorgaans op korte afstand van de weg en parallel aan het slagenlandschap gesitueerd. Overige gebouwen op het achtererf zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gesitueerd.
- Agrarische identiteit;
- Streekeigen (erf)beplanting;

Kenmerken erf

- Karakteristieke en beeldbepalende boerderij met bakhuisje;
- Geen landschappelijke doorzichten aanwezig;
- Perceel ligt ingeklemd tussen Graafdijk-west en de wetering;
- Gebiedsvreemde bebouwing/verharding over de wetering (niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle voeropslag);
- Door verouderde/vervallen schuren heeft het perceel een verrommelde uitstraling;
- Streekeigen (erf)beplanting;

Ontwerputgangspunten

- Behouden karakteristieke en beeldbepalende boerderij met bakhuisje;
- Behouden/versterken aanwezig slotenpatroon;
- Creëren landschappelijke doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap;

- Nieuwbouw/verbouw en restauratie met nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid bij materiaalkeuze en met respect voor de oorspronkelijke stijl van de woonboerderij;
- Vrijstaande woning situeren met de nokrichting parallel aan de slagenverkaveling;
- Overige bebouwing een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij;
- Parkeren aan het zicht onttrekken;
- Gebiedsvreemde bebouwing/verharding over de wetering wegnemen;
- Het perceel groen inrichten middels streekeigen erfbeplanting (behoud voortuin).

Op basis van de ontwerputgangspunten is door bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht het onderstaande landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

De karakteristieke boerderij (voorhuis en stal) en het bakhuisje blijven behouden en worden in een goede staat van onderhoud teruggebracht. De nieuwe woning wordt vormgegeven in een bij de karakteristieke boerderij passende landelijke uitstraling. In de nieuwe situatie is sprake van twee landschappelijke doorzichten over het perceel. De gebiedsvreemde bebouwing/verharding over de wetering wordt verwijderd. Het parkeren wordt groen ingepakt middels streekeigen beplanting. Het boerenerf karakter wordt hersteld door het realiseren van een grinderf, het aanplanten van fruitbomen, knotwilgen en overige streekeigen erfbeplanting



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan

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. Ondanks de kleinschaligheid van dit plan speelt dit plan in op de bovenstaande prioriteiten op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie.

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)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, 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’.

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’*.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In dit plan worden per saldo twee woningen toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

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 richtinggevende 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).

Stedelijke ontwikkelingen

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 BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten 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). Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch lint. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'. Het plan leidt tot een duurzame opwaardering van de lintbebouwing aan de Graafdijk-west. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (kleiner dan 3 ha) welke qua schaal en aard past in het gebied. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

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).

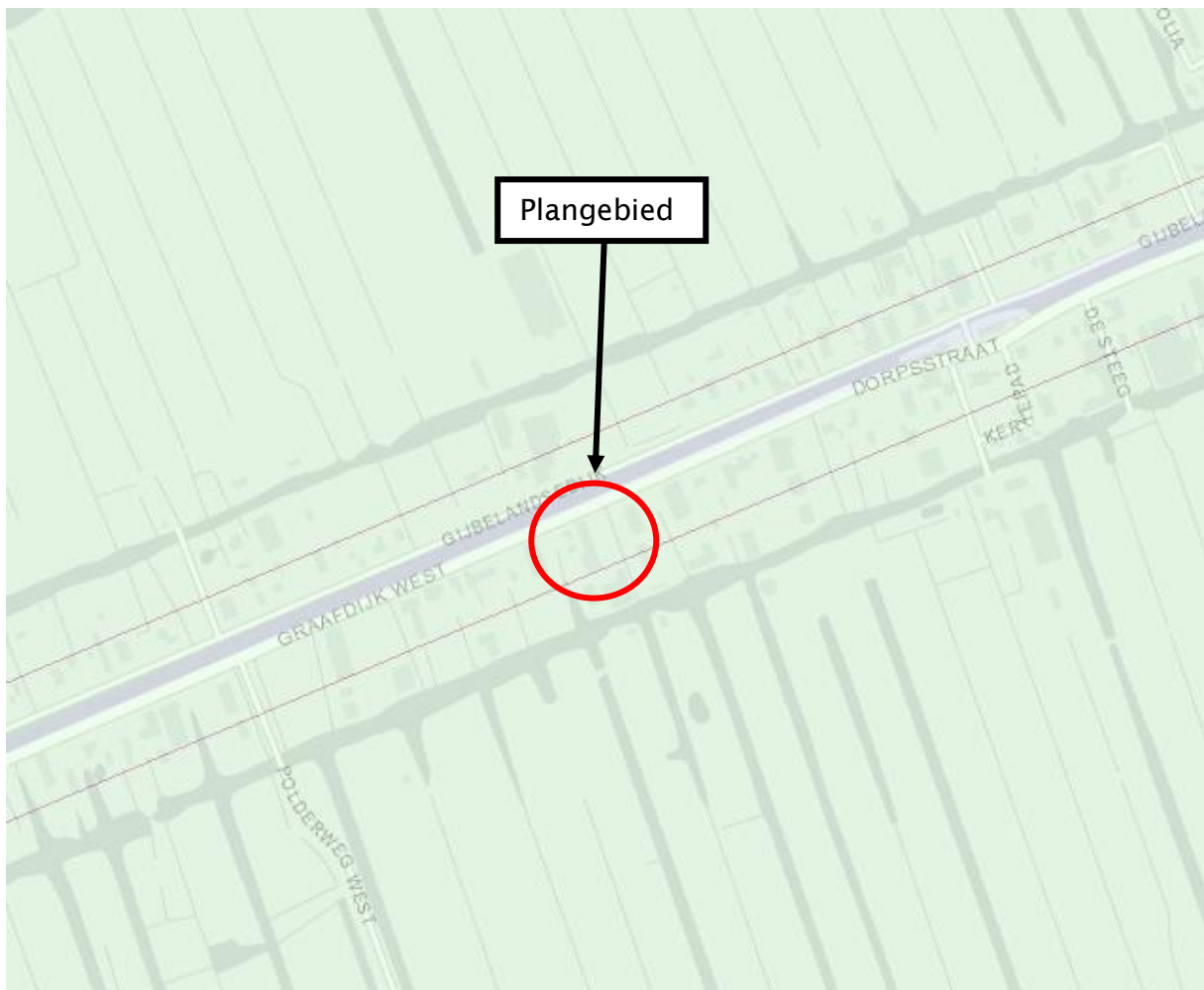
De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten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

Dit plan voorziet in een aanzienlijke afname van bebouwing/verharding. Middels dit plan wordt langdurige leegstand, verpaupering van de agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst wordt het plangebied op een in het cultuurhistorisch lint passende wijze landschappelijk ingericht, met aandacht voor belangrijke thema's als energie- en waterhuishouding en duurzame bouw. Het agrarisch bouwvlak op het perceel wordt verwijderd. Hiermee wordt een onwenselijke nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten. Met de verdwijning van het agrarisch bedrijf is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woonpercelen.

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 'veen(weide)landschap' en in de 'linten'.



Afbeelding 12: Kwaliteitskaart

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied 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 veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap 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.

Linten

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan draagt bij aan het bewaren van het verkavelingspatroon en lengtesloten. Er is rekening gehouden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan draagt bij aan het behoud van de maat en weidsheid van het landschap. Bij de vormgeving van de vrijstaande woning wordt rekening gehouden met de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart voor ontwikkelingen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'.

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 ende inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van

bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. 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 specifieker 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 in het lint. Het plan draagt op een positieve wijze bij aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (o.a. creëren openheid, landschappelijke doorzichten).

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. Er vinden 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.

Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Er is een gebiedsanalyse gedaan in de omgeving en een architect 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 wordt groen ingericht. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

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:

- a. 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;
- b. 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.

Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 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 in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes 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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels dit plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie op een duurzame wijze ingericht. De nieuwe duurzame woning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Molenaarsgraaf is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk.

Het plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling. In Molenaarsgraaf zal het aantal oudere huishoudens de komende jaren toenemen. Uitbreiding van het aanbod aan nultredenwoningen is gewenst. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen. Zij zoeken vooral een ruime grondgebonden koopwoning. Dit plan speelt in op deze behoefte. De woningen in de boerderij zijn voor eigen gebruik. De vrijstaande woning is geschikt voor deze doelgroepen. De extra woning in de boerderij wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden. Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet ook Molenlanden in op levensloopbestendig wonen en zorg aan huis. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Middels dit plan wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd voor de initiatiefnemers van dit plan, waarbij de kinderen in de toekomst de benodigde zorg kunnen bieden aan hun ouders. Het plan levert verder een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Molenlanden. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de

gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

In Molenaarsgraaf zal het aantal oudere huishoudens de komende jaren toenemen. Uitbreiding van het aanbod aan nultredenwoningen is gewenst. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen. Zij zoeken vooral een ruime grondgebonden koopwoning. Deels is dat al voorhanden in de bestaande voorraad. De totale woningvraag ligt op +90 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Kijkend naar de Woonvisie Molenlanden 2020-2024 is het plan, alhoewel zeer beperkt van omvang, niet passend in de kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte. De afweging is gemaakt om wel medewerking te verlenen aan dit plan, omdat middels dit plan een toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd voor de instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol pand in de gemeente.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningvraag. Het bestaande boerderijgebouw wordt op een duurzame wijze gerestaureerd, waarbij de woningen in de boerderij goed worden geïsoleerd. Bij de restauratie wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. De extra woning in de boerderij wordt levensloopbestendig uitgevoerd.

De nieuwe vrijstaande woning voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De beoogde vrijstaande woning zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt.

Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is;
- De extra woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Sectorale aspecten

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

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling (toevoeging twee woningen). Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de boerderij Graafdijk-west 13 Molenaarsgraaf te splitsen in twee wooneenheden en op het achtererf een vrijstaande woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

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.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

In de bestaande situatie is juridisch-planologisch een agrarisch bedrijf toegestaan op het perceel Graafdijk-west 13 Molenaarsgraaf. Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten en de hieraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. Middels dit bestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. 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

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

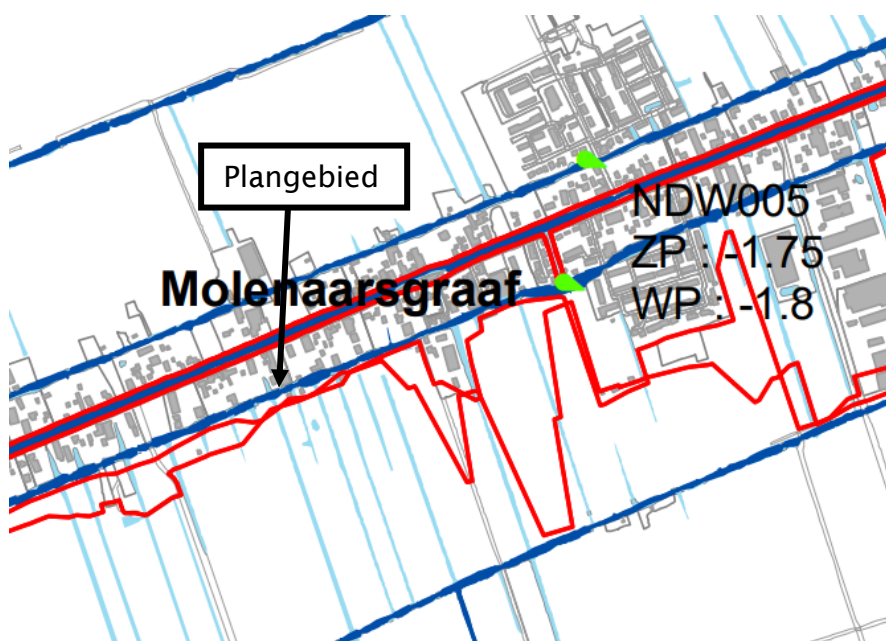
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te 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 (dossiercode: 20210628-9-26961). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW005. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 meter NAP en een winterpeil van -1,8 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Peilgebiedenkaart

Watergangen

In en in de omgeving van het plangebied zijn twee A-watergangen gelegen (111752 & 224121). De sloopwerkzaamheden vinden plaats in de beschermingszone van de A-watergang 111752 (wetering). Voor de sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. De bouwwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de A-watergangen. Verder liggen er vijf C-watergangen in de omgeving van het plangebied (067069, 067093, 067124, 068230 en 067655). Er worden geen ingrepen gedaan in de watergangen.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger wateren

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. Binnen de bebouwde kom geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Verhardingsbalans

Het plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn geen watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

Tabel 2: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	(Circa) Oppervlakte
Boerderijgebouw	400 m ²
Bakhuisje	20 m ²
Voormalige agrarische opstallen	865 m ²
Erfverharding	1.225 m ²
Totaal bestaande situatie	2.510 m²
Nieuwe situatie	
Boerderijgebouw	400 m ²
Bakhuisje	20 m ²
Voeropslag	10 m ²
Vrijstaande woning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen)	150 m ²
Erfverharding (rondom boerderijgebouw, nieuwe vrijstaande woning en uitritten)	625 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.205 m²
Verschil	1.305 m² afname

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 door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater van verhardingen stroomt thans rechtstreeks af op het omliggende watersysteem. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater enerzijds zal worden geloosd op het omliggende watersysteem en anderzijds wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Vuilwaterafvoer

Vuil water afkomstig van de woningen in het boerderijgebouw wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De nieuwe vrijstaande woning wordt eveneens aangesloten op het bestaande (gemeentelijk) rioleringsstelsel. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is deels gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De Graafdijk-west en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De sloopwerkzaamheden en de bouw van de nieuwe vrijstaande woning vinden plaats buiten de beschermingszone van de regionale waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Wegbeheer

Het perceel heeft in de bestaande situatie één inrit op de Graafdiijk-West. Vanuit veiligheids- en cultuurhistorisch oogpunt zal de bestaande oprit in de nieuwe situatie niet meer gebruikt worden als hoofdinrit van het perceel. Voor de bewoners van de woningen in het boerderijgebouw en de instandhouding van het karakteristieke boerderijgebouw is het niet wenselijk dat gemotoriseerd verkeer vlak langs de karakteristieke boerderij rijdt. De woningen worden ontsloten middels een nieuwe in- en uitrit aan de oostzijde van het plangebied. Voor de nieuwe inrit dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) 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 Wgh 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 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.

Cumulatie 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

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graafdijs-west ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Gijbelandsedijk ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.
- Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft 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 3: 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 voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 16,5 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,9 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,0 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit 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 en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet 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 erop 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).

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	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

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020

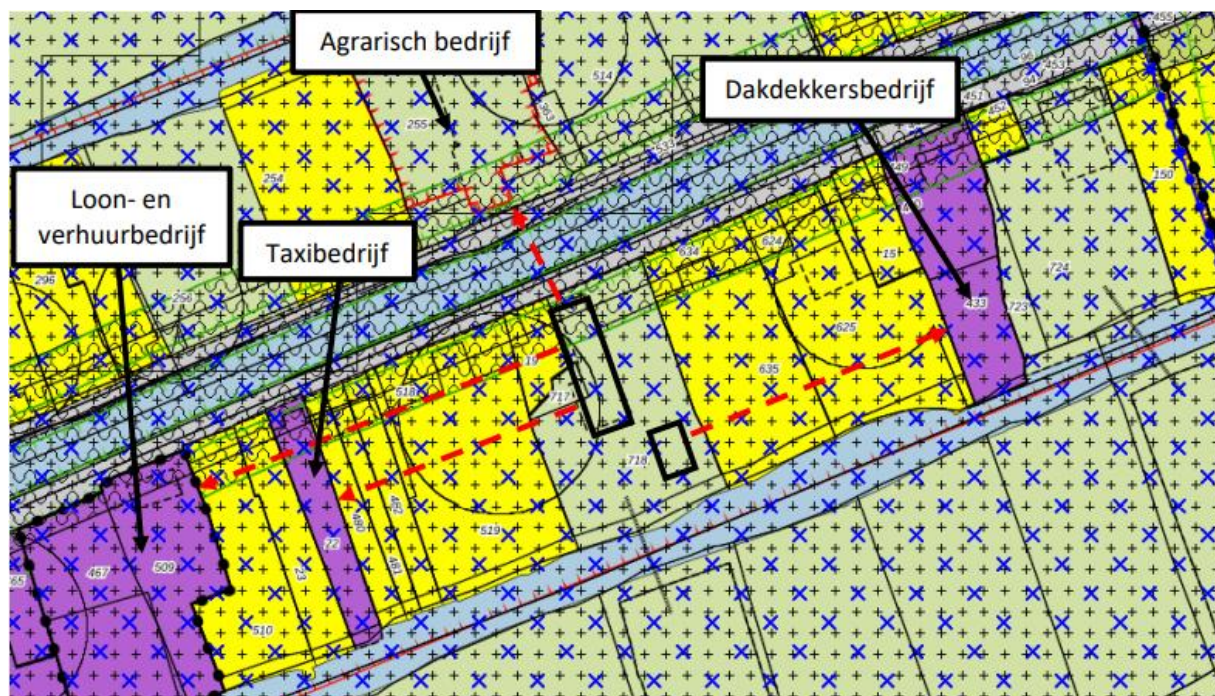
De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 25 meter.

Omgevingstype ‘gemengd gebied’

Voor de toetsing kan is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied is gelegen in een omgeving waar reeds sprake is van functiemenging van wonen, agrarische en overige bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd.

Op basis van onderstaande tabel kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt beperkt als gevolg van dit plan.

Tabel 5: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Graafdijk-west 6-8	Dakdekkersbedrijf (aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²)	2.0	10 meter	95 meter
Graafdijk-west 20	Taxibedrijf	2.0	10 meter	84 meter
Graafdijk-west 23	Loon- en verhuurbedrijf	3.1	30 meter	125 meter
Gijbelandsedijk 28	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	36 meter



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Wegverkeer

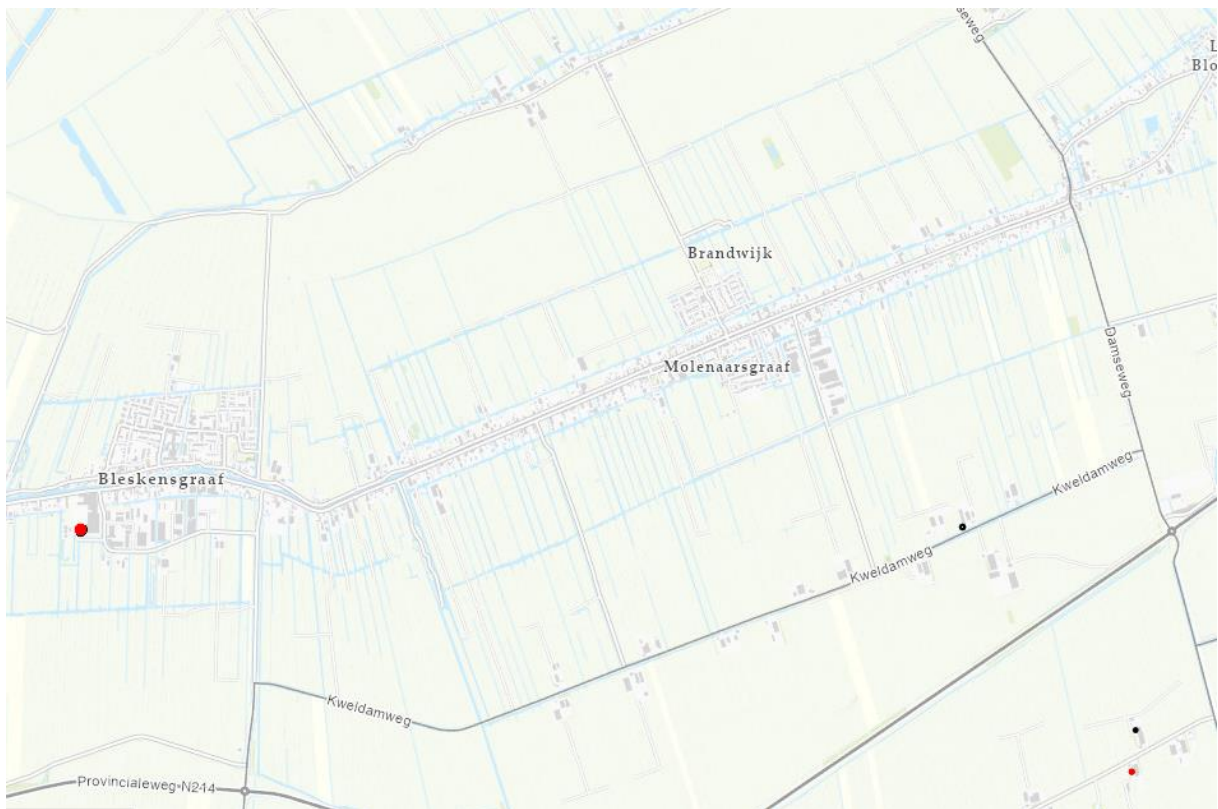
In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorwegen

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

Vaarwegen

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



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart

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 planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal er voor de uitwerking van de plannen een Klic-melding worden gedaan.

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 er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is op beide locaties door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Aanvullend onderzoek is niet benodigd. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor dienen maatregelen getroffen te worden.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties ruim voorafgaand aan het

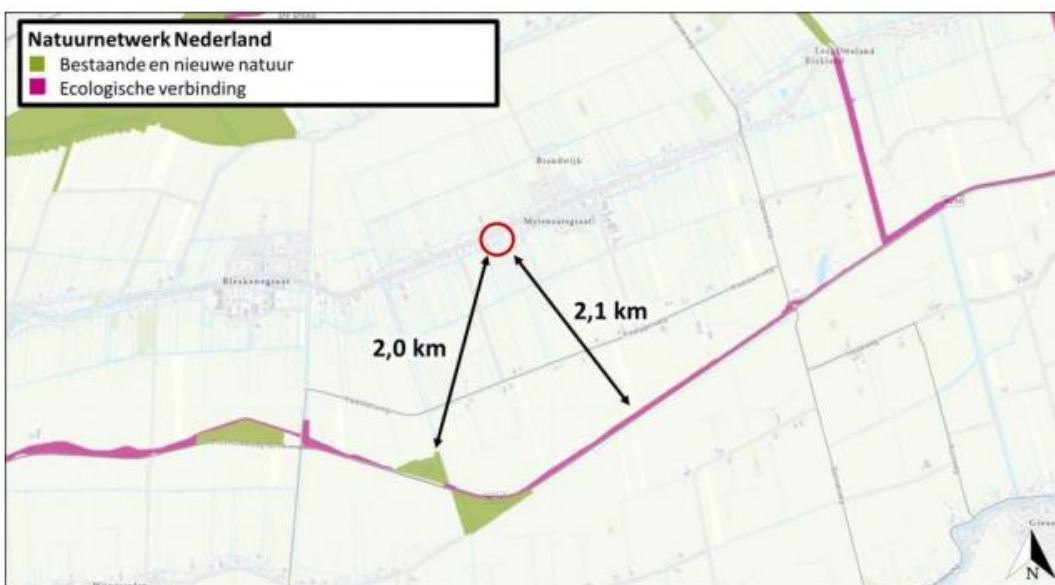
broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,0 km ligt het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Op een afstand van circa 2,0 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 450 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 5,0 km ligt het dichtstbijzijnde Bijzonder Provinciaal Landschap. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.



Afbeelding 18: Afstand plangebied tot Natura 2000 gebieden



Afbeelding 19: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland

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 en Belangrijk weidevogelgebied geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg-activiteiten. Dit wordt de 'bouw- vrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Gezien er sprake is van een grote afstand (ca. 2 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, er sprake is van het wegnemen van een bedrijfsfunctie, wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Bovendien is het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten' geen stikstofgevoelig gebied. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

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

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Adromi Groep een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- De zwak baksteenhoudende bovengrond (deels onder de grindverharding) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK;
- De uiterst tot sterk metselpuinhoudende bovengrond (deels onder de klinkerverharding en betonverharding) is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PAK en minerale olie;
- De zwak baksteenhoudende bovengrond (achterterrein) is licht verontreinigd met lood, zink, PAK en minerale olie;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen;
- Op het maaiveld en in de bodem is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- In de analysemonsters ABMM01 is asbest aangetoond. Het betreft verweerde golfplaat, niet hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet, vermoedelijk afkomstig van het dak van de bestaande schuur.

De hypothese verdacht wordt bevestigd vanwege het aantreffen van lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater.

Op de locatie is asbest plaatmateriaal in de grond aangetoond. Het betreft verweerde golfplaat bestaande uit niet hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. Het asbest is aangetroffen onder de klinkerverharding en naast de grote schuur. Dit deel van de locatie zal niet worden heringericht. Het asbest is geïsoleerd onder de klinkerverharding. Vermoedelijk is dit plaatmateriaal afkomstig van het dak van de bestaande schuur.

De aangetroffen verontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en/of de aanvraag voor nieuwbouw van een woning.

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.

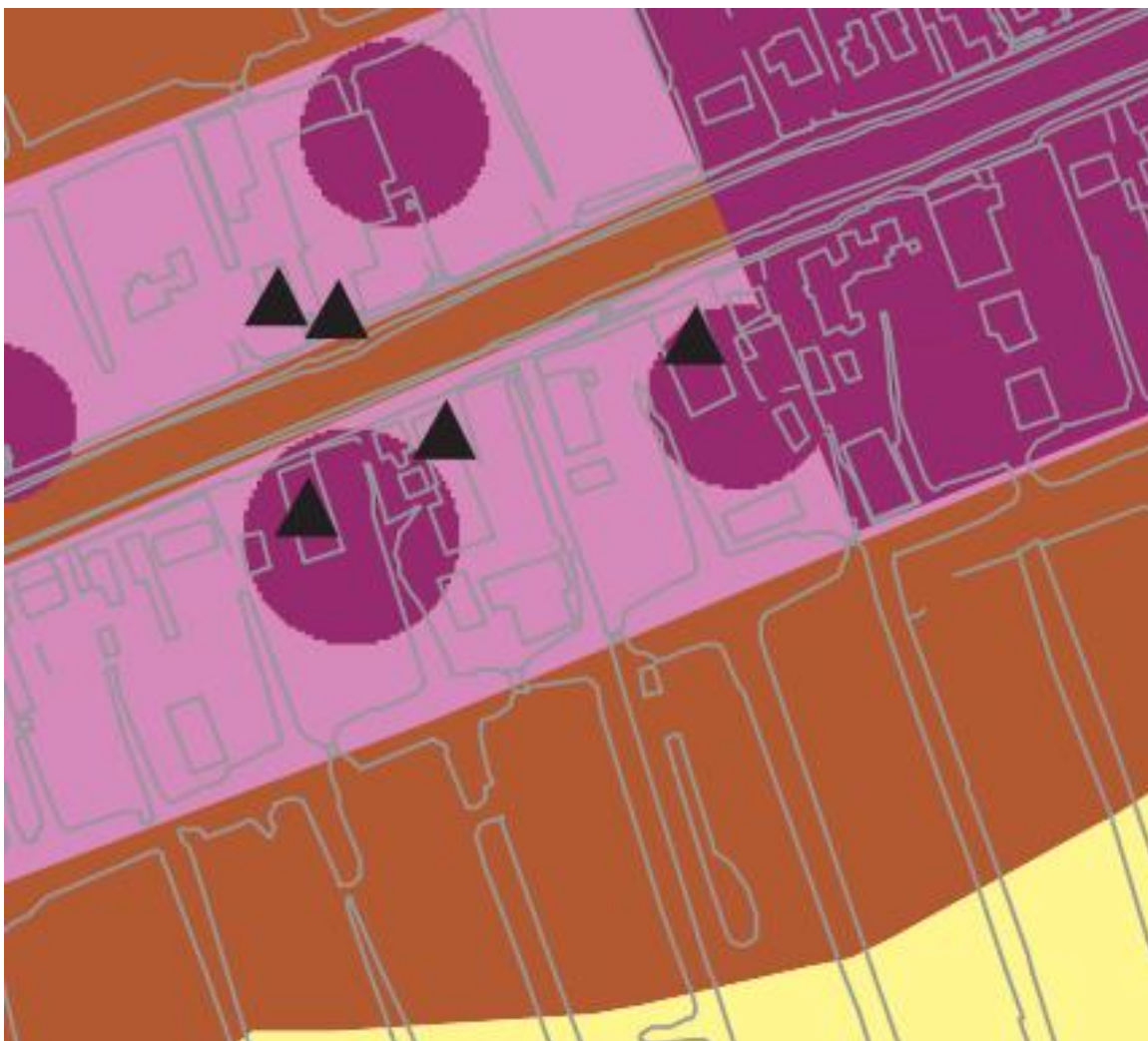
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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 bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

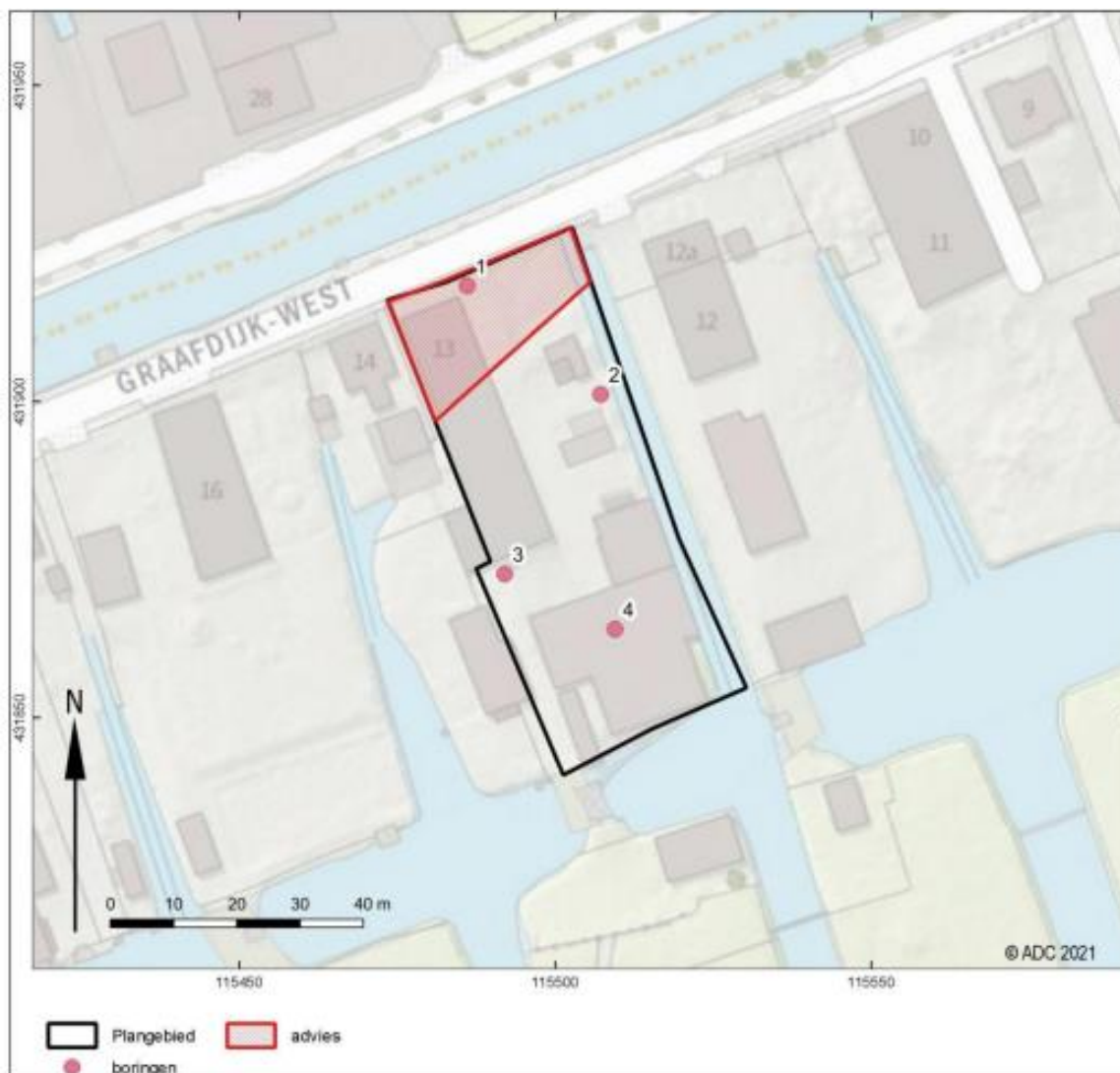


Afbeelding 20: Archeologisch verwachtingskaart

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het zuiden van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. ADC Archeoprojecten adviseert tevens om, als in de toekomst in de advieszone in het noorden van het plangebied graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm -mv (0,67 m -NAP) plaats zullen vinden, een archeologisch gravend onderzoek uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het noordelijke deel van het plangebied (aangegeven op afbeelding 21) zullen geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm -mv (0,67 m -NAP) plaatsvinden, waardoor een archeologisch gravend onderzoek achterwege kan worden gelaten.



Afbeelding 21: Advieskaart archeologisch onderzoek

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Ter bescherming van de archeologische waarden blijft op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gehandhaafd. Hier geldt dat wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden dieper dan 20 cm -mv plaats vinden er archeologisch onderzoek nodig is.

Ten zuiden van de wetering zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4 en 8' mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers hebben duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Duurzaamheid is enerzijds toekomstbestendigheid en ecologische duurzaamheid (duurzame materialen etc.) en anderzijds energievoorziening. Beide aspecten vormen de leidraad in de aanpak van de initiatiefnemers van zowel de verbouw/ restauratie van de karakteristieke boerderij als de inrichting van het perceel.

Het bestaande boerderijgebouw wordt op een duurzame wijze gerestaureerd, waarbij de woningen in de boerderij goed worden geïsoleerd. Bij de restauratie wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Men doet onderzoek naar de haalbaarheid om op het dak van wat nu de stal is (het te splitsen deel) een combinatie van zonnepanelen (nokrand) en begroeid groen dak (sedum) te realiseren, waarmee zowel energievoorziening als gedoseerde vrijgave regenwater aandacht krijgt.

De nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De beoogde vrijstaande woning zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt.

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. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. 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. Per saldo is er met deze ontwikkeling sprake van een afname aan verharding op deze locatie. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Tevens wordt het plangebied groen ingericht waarmee hemelwater beter in de bodem kan infiltreren.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe vrijstaande woning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels 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 plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13’ 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 bouw mogelijkheden 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, Graafdijk-west 13’ 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 onderhavige bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels van het bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Graafdijk West 13’ bestaan 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

Wonen

Ten noorden van de wetering wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gewijzigd naar ‘Wonen’. Op het woonbestemmingsvlak worden twee bouwvlakken opgenomen met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1 en 2’.

Agrarisch met waarden

Ten zuiden van de wetering blijft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ ongewijzigd. Ter plaatse wordt het agrarisch bouwvlak weggenomen.

Water

Ter plaatse van de wetering blijft de bestemming ‘Water’ ongewijzigd.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Ter plaatse van de beschermingszone wordt gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’ gelegd. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

Waarde – Archeologie 2, 4 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 4 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1 en 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied'.