



Molenlanden



Toelichting

Bestemmingsplan

“Graafdijk-West 34 te Molenaarsgraaf”

Opgesteld door: R3 Advies

Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan "Graafdijk-West 34 te Molenaarsgraaf"

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPgraafdijkw34MLN-VG01

000

Projectleider:

xxx

Planstatus

Datum:

juli 2021

26 oktober 2021

00-00-0000

Status:

Ontwerp

Vastgesteld

Status

Inhoud

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Kader
- 1.3 Maatschappelijk resultaat
- 1.4 Argumentatie
- 1.5 Maatschappelijk draagvlak
- 1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid
- 1.7 Communicatie
- 1.8 Realisatie
- 1.9 Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie
- 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 3: Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid
- 3.5 Conclusie

Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten

- 4.1 Watertoets
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Bedrijven en milieuhinder
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Kabels en leidingen
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Bodem
- 4.9 Archeologie/cultuurhistorie/molenbiotoop
- 4.10 Verkeer
- 4.11 Milieueffectrapportage
- 4.12 Duurzaamheid

Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving

Bijlagen

-Onderzoeken

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

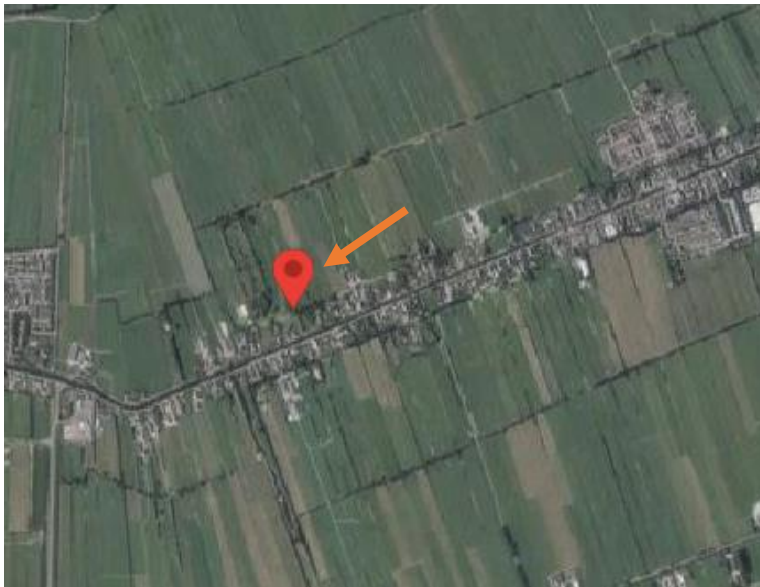
Op het perceel Graafdijk-West 34 te Molenaarsgraaf bevindt zich op dit moment een woning.

Het plan is opgevat om de bestaande woning aan te passen en te vergroten. Doel is om in deze vergrote bebouwing een woon- en zorgfunctie voor ouderenhuisvesting te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden heeft bij principebesluit van 1 september 2020 bericht dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het wijzigen van de bestemming van Graafdijk-West 34. De gemeente heeft in dit besluit aangegeven mee te willen werken gezien het maatschappelijk karakter van het woon-zorginitiatief voor ouderen. Wel stelt de gemeente een aantal voorwaarden. In paragraaf 3.4 van deze toelichting wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

1.2 Kader

De Graafdijk-West 34 is planologisch gezien gelegen in het buitengebied van Molenaarsgraaf ten westen van de bebouwde kom van Molenaarsgraaf. De ligging van het plangebied is op onderstaand kaartfragment aangeduid.



Figuur 1.1 ligging plangebied in omgeving



Figuur 1.2 luchtfoto bestaande bebouwing

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheid gecreëerd voor de gronden aan de Graafdijk-West 34 te Molenaarsgraaf. Het bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van de bestaande woning en het aanpassen van de woonbestemming op het perceel naar een maatschappelijke bestemming en voor een strook aan de westzijde van het plangebied een tuinbestemming. Door dit te doen kan de gewenste woon- en zorgfunctie voor ouderenhuisvesting worden gerealiseerd.

1.4 Argumentatie

Er is gezocht naar een goede invulling van deze locatie met een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Dit heeft geleid tot het maken van een plan waarbij de bestaande woning zal worden verbouwd en vergroot, waarna aan de vraag naar een woon- en zorggebouw voor ouderenhuisvesting kan worden voldaan.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk voorgeschreven overlegpartners. Daarnaast is het voorgenomen bouwplan door de initiatiefnemers besproken met de direct belanghebbenden, te weten de beide burens van Graafdijk West 34. Uit die besprekingen is gebleken, dat men niet onwelwillend staat tegenover het plan, maar dan wel als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Een belangrijk element daarbij is, dat de zorg die verleend gaat worden met name zal

moeten toezien op ouderenzorg. Andere vormen van zorg kunnen een andere impact hebben op de omgeving en om die reden is gevraagd om de zorg in het bestemmingsplan te beperken tot ouderenzorg. Dit is om die reden dan ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is langs de oostelijke perceelsgrens op verzoek van de desbetreffende burens een strook opgenomen met de bestemming 'Tuin', dit om te voorkomen dat daar gebouwen zouden worden opgericht. Over de inrichting van die strook met hagen/beplanting zijn onderling nadere afspraken gemaakt.

Aangezien aan de omgevingsparticipatie al op deze wijze invulling is gegeven, is de gemeente er mee akkoord, dat er niet nog een aparte inspraakprocedure komt. Om die reden zal er direct een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er kunnen gedurende die periode door een ieder zienswijzen worden ingediend. Op basis van deze diverse momenten van raadpleging van de omgeving dient te worden beoordeeld, hoe het zit met het maatschappelijk draagvlak van het plan.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Op de onderhavige locatie ligt thans een woonbestemming. Het doel is om ter plaatse de bestaande woning te verbouwen en uit te breiden en een woon- en zorggebouw voor ouderenhuisvesting te realiseren. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten en worden leges voor het volgen van de bestemmingsplanwijziging geheven.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

1.7 Communicatie

Er is vooraf door initiatiefnemer contact geweest met omwonenden. In paragraaf 1.5 is op dit aspect al ingegaan. Aanvullend is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de bestemmingsplanprocedure.

1.8 Realisatie

Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. Daarna kan voor de verbouwing van de bebouwing omgevingsvergunning worden verleend.

1.9 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 bevat het toepasselijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het benodigde onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel bevindt zich op dit moment een burgerwoning. Het perceel betreft de Graafdijk-West 34 te Molenaarsgraaf. Dit perceel is gelegen op gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenburg' daarnaast zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', 'parapluherziening buitengebied Graafstroom' en de 'Parapluherziening parkeren' op het perceel van toepassing.



Figuur 2.1 bestaande bebouwing

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nr. 50, met een oppervlakte van 3790 m².



Figuur 2.2 kadastrale tekening plangebied





Figuur 2.3 foto's aanwezige bebouwing

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning verbouwd en uitgebreid.

De voormalige woning wordt uitgebreid met traditionele materialen, zoals metselwerk, keramische dakpannen en hardsteen. De uitbreiding van het hoofdgebouw wordt voorzien van rijke detailleringen, zoals bv. siermetselwerk en bijzondere gootdetails. De architectuur van de woning sluit aan bij de andere woningen aan de Graafdijs-West.

Hierna is een impressie opgenomen van de beoogde nieuwe verschijningsvorm van de bebouwing.



Figuur 2.6 artist impression uitbreiding en verbouwing woning

De bebouwing gaat worden gebruikt als woon- en zorgfunctie voor ouderen. Het zorgconcept voorziet in de zorg voor ouderen. Het initiatief is ontwikkeld vanuit de constatering, dat Nederland vergrijst. Het aandeel van ouderen zal in de komende jaren alleen maar toenemen en daarmee zal ook de zorgvraag toenemen.

Door de vergrijzing en langere levensverwachting, maar ook door nieuwe zorgtechnieken en een mondige burger, nemen de kosten voor ouderenzorg de komende jaren toe.

Om de zorg betaalbaar te houden, moeten burgers steeds meer zelf gaan bijdragen. Ouderen willen zo lang mogelijk thuis wonen, gesteund door (digitale) zorg thuis en zorg en service op afroep. Deze ontwikkeling speelt zowel op de korte als op de lange termijn. Dit vraagt om servicegerichte ondernemingen die zorg zo dichtbij mogelijk organiseren.

Het initiatief betreft een kleinschalige, particuliere woonvorm voor ouderen (maximaal 15) die niet meer zelfstandig kunnen wonen en daardoor 24 uur per dag, 7 dagen per week zorg nodig hebben en richt zich met name op personen met een WLZ-indicatie VV-5 (Beschermd wonen met intensieve dementiezorg) en VV-6 (Beschermd wonen met intensieve zorg en verpleging), op basis van VPT (Volledig Pakket Thuis). Mensen verhuizen daardoor niet naar een Instelling, maar blijven 'thuis' wonen en ontvangen daar de zorg en aandacht die zij nodig hebben.

De dienstverlening kan bestaan uit:

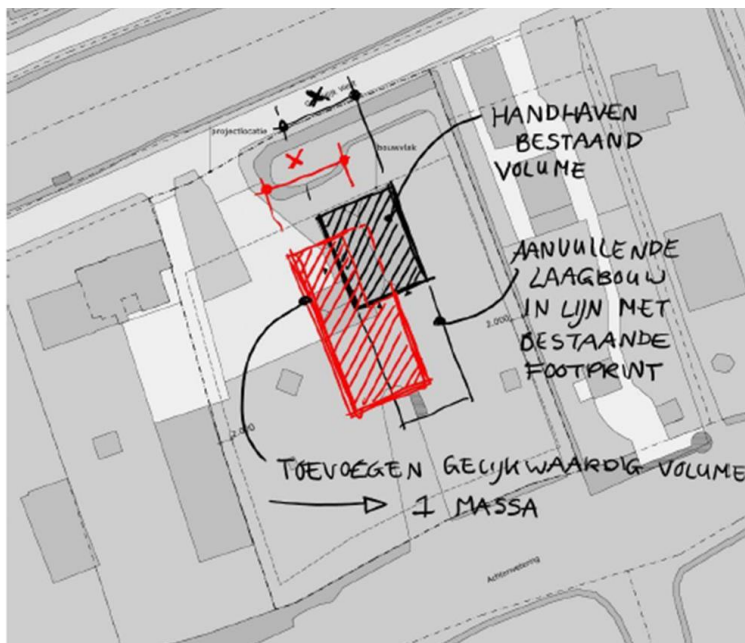
- Permanent verblijf voor bewoners met een geriatrische zorgvraag, zoals dementie, Parkinson, CVA-zorg, die bewust kiezen voor hoogstaande zorg, begeleiding en service;
- Tijdelijk verblijf voor bewoners die intensieve thuiszorg genieten, bijvoorbeeld ter ontlasting van de partner;
- Nazorg na bijvoorbeeld een operatieve ingreep in het ziekenhuis.

Iedere bewoner heeft de beschikking over een eigen appartement van ca. 30 tot 40m². Daarnaast beschikt de locatie over een gezamenlijke woon-eetkamer waar de bewoners overdag kunnen verblijven en recreëren. Daar worden ook de dagelijkse activiteiten aangeboden. Ook de tuin is bestemd voor algemeen gebruik en zal worden ingericht naar de eisen en wensen van de doelgroep.

De zorgkosten worden via een vaste maandelijkse vergoeding bekostigd vanuit de Wet Langdurige Zorg via Zorgkantoor VGZ. Voor wonen en aanvullende service betalen de bewoners maandelijks huur- en servicekosten. De hoogte van deze kosten is afhankelijk van de grootte van het appartement.



Figuur 2.7 indicatie toekomstige indeling perceel



Figuur 2.8 hoofddopzet nieuwe bebouwingssituatie

De bestaande woning bevindt zich in het buitengebied van Molenaarsgraaf. Deze zal worden uitgebreid. Daarmee vindt er een lichte verstening van het buitengebied plaats. Het plan voorziet echter in het uitbreiden van bestaande bebouwing waardoor de toename van verstening beperkt is. Daarnaast is er sprake van een zorgfunctie voor ouderen, hiermee wordt voorzien in de vraag naar dit type zorg in de gemeente Molenlanden. Een beperkte toename van verstening zorgt hier dat er kan worden voorzien in de vraag voor zorgfuncties voor ouderen.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

In het Molenwaards Kookboek, uitgave oktober 2016, is door de voormalige gemeente Molenwaard een stappenplan geïntroduceerd om in nieuwe initiatieven de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het landschap volledig tot haar recht te laten komen.

Het opnemen van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie is van toegevoegde waarde voor het nieuwe initiatief en levert gebieden met identiteit.

Het stappenplan bestaat uit 7 stappen om mee aan de slag te gaan.

7 stappen

Stap 1: De voorbereiding, Vigerend bestemmingsplan
Stap 2: Breng de geschiedenis in beeld
Stap 3: Onderzoek de huidige landschappelijke kenmerken
Stap 4: Benoem kwaliteiten en knelpunten
Stap 5: Formuleer uitgangspunten waar uw plan aan moet beantwoorden
Stap 6: Zoek goede voorbeelden, Referenties
Stap 7: Teken de ontwikkeling en beschrijf de impact op het landschap, Planontwikkeling

In de 'Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit' van Van Es Architecten d.d. 9 juni 2021, nr. 202102 is voor het initiatief tot het realisering van het bouwplan deze stappen gevolgd.

De conclusies in deze onderbouwing zijn als volgt.

'Rekening houdend met voorgaande uitgangspunten op het gebied van landschappelijke inpassing met respect voor het cultuurhistorische karakter resulteert dit in een weloverwogen en passende ontwikkeling op deze bijzondere locatie.

Zowel op het gebied van stedenbouwkundige inpassing als op het vlak van architectuur sluit dit plan naadloos aan op de omgeving en voegt het zelfs kwaliteit toe, zeker gezien de maatschappelijk relevante functie binnen het dorp en directe omgeving.'

Verder wordt verwezen naar de inhoud van de genoemde onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. Een uitgebreide toelichting van het beleidskader is opgenomen in de bijlage.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR, wordt ten aanzien van het onderwerp 'Verstedelijkings- en landschapsbeleid', aangegeven dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande woonbestemming van het perceel Graafdijk-West 34 te wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Graafdijk-West 34 van Wonen naar Maatschappelijk betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is deels sprake van bestaande bebouwing en deels van nieuwbouw die voor zorg/woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (zie ABRvS 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Om die reden behoeft het plan geen verdere inhoudelijke toetsing aan de ladder der duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing';
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

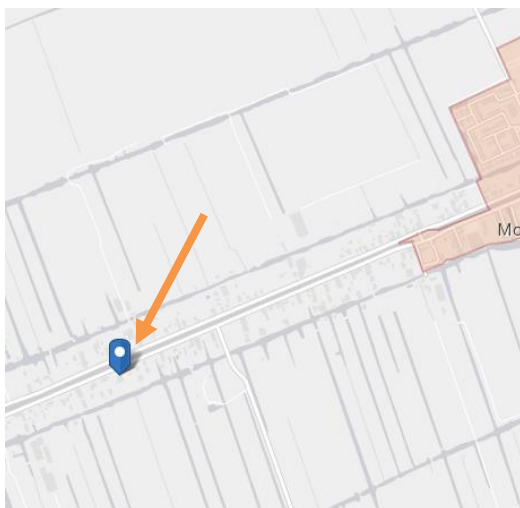
Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing). Er is sprake van een functiewisseling namelijk van een woongebruik naar een maatschappelijke functie met een uitbreiding van de bebouwing. Het perceel ligt in het buitengebied van Molenaarsgraaf. De functiewisseling en de nieuwe bebouwing sluiten aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan niet in een wijziging of aanvulling.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij **de Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunten 'Veencomplex - veen' vermeld:

Veencomplex - Veen

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei.

Veen

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunt

Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen, legt geen beslag op het aanwezige veengebied. Van Graafdijk-West 34, waar al bebouwing aanwezig is, wordt de gebruiksfunctie aangepast en de bestaande bebouwing uitgebreid. De vergrote bebouwing op het perceel legt ook geen beslag op het aanwezige veenpakket.

Bij **de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Linten blijven linten' vermeld:

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

Dijklint: de bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

Polderlint: de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Boerenervenlint (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

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.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet.

Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke.

Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint houdt tenslotte in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten

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.

Beoordeling

De lintbebouwing aan de Graafdijs-West wordt gehandhaafd. Er wordt alleen een bestaande woning vergroot. Het plan is in overeenstemming met het richtpunt 'Linten blijven linten'.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'Open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De verbouwde woning wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast en daarnaast op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het onderhavige 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

In de structuurvisie Graafstroom is een visie op hoofdlijnen opgenomen. Onderdeel daarvan is dat de visie vooral is gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor veranderingen. Dit dient te gebeuren door de aanwezige kansen te benutten.

Bij voorliggend plan wordt ondanks de vergroting van de bebouwing, dat bestaande kwaliteiten als uitgangspunt behouden.

Het onderhavige plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. De woonbestemming staat aan het gebruik voor maatschappelijke doeleinden in de weg.

In de al gememoreerde brief van het college van b. en w. van de gemeente Molenwaard van 9 september 2020 is aangegeven dat er in principe medewerking wordt verleend aan de transformatie van het gebruik en aan het aansluiten van het zorginitiatief op de bestaande riolering via een bufferput. Als voorwaarde bij dit besluit dient de aanduiding "ouderenzorg" opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en benoemde aandachtspunten.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024 Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van wonen met zorg is de visie o.a. als volgt:

- er wordt gestreefd naar een woningvoorraad en woonomgeving die ingesteld is op een inclusieve samenleving, waarin mensen met en zonder zorgvraag volledig kunnen participeren;

- er dienen voldoende geschikte woonvormen in de gemeente te zijn om de lokale zorgvraag van een passende woonruimte te voorzien;

- ook voor de zwaardere (intramurale) vormen van wonen met zorg dient voldoende aanbod te worden gecreëerd om te voorzien in de lokale vraag.

Het bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van een woon/zorgfunctie voor ouderen. Dit is een welkome aanvulling op het woonvoorzieningenpakket van Molenaarsgraaf c.q. de gehele gemeente Molenlanden. Het plan past binnen de genoemde Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijk overheidsbeleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Watertoets

Beleid

Het Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Ze houden rekening met nieuw beleid, nieuwe kaders en de eerdere strategische keuzes.

Om de inhoudelijke ambities te realiseren, anticiperen ze op nieuwe ontwikkelingen en gaan ze strategische allianties aan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterberging

Binnen een plangebied moet worden gezien of er aanleiding is om verlies aan waterberging te compenseren. Bij demping van watergangen moet er '1 op 1' worden gecompenseerd. Daarnaast moet bij een toename van meer dan 1.500 m² aan verharding in het landelijk gebied ook een bepaalde compensatie plaatsvinden. Dit betreft een éénmalige vrijstelling.

In het kader van de uitvoering van dit plan wordt de vorm van de huidige insteekhaven aan de zuidoostzijde van het perceel aangepast. Per saldo zal de oppervlakte van deze insteekhaven niet wijzigen.

Daarnaast neemt de omvang van de verharding toe. In de bestaande situatie is er 274 m² aan bebouwing (woning en schuur), 33 m² aan terreinverharding en 705 m² aan halfverharding (grind) aanwezig.

In de nieuwe situatie zal er 815 m² aan bebouwing (woongebouw en schuurtjes), 33 m² terreinverharding, 759 m² halfverharding (grind) en 123 m² aan terrasverharding aanwezig zijn.

Er is thans 393 m² water aanwezig, die oppervlakte blijft aanwezig. Mogelijk dat de vorm van de insteekhaven aan de zuidzijde van het perceel wat wijzigt, maar de oppervlakte van het water wordt niet kleiner. Onder figuur 4.1 en figuur 4.2 zijn afbeeldingen opgenomen met wijziging van de watergangen.

De toename aan verharding is in totaal 718 m², derhalve minder dan de hiervoor genoemde ondergrens van 1.500 m².

Hiermee voldoet het plan aan de eisen van het waterschap ten aanzien van het hebben van voldoende waterberging.



Figuur 4.1 tekening verharding bestaande situatie



Figuur 4.2 tekening verharding nieuwe situatie

Riolering en hemelwater

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook bij hevige buien vinden minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. Om die reden zal het hemelwater bij de nieuwe woning worden afgekoppeld van de riolering en worden afgevoerd naar de dichtstbijzijnde watergang.

Het vuilwater van de woonbebouwing wordt afgevoerd via de bestaande riolering via een bufferput. Die eigen nieuwe bufferput is vereist om het woonzorginitiatief mogelijk te maken, dit in overleg met de Rioolbeheerder. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het waterschap kan, gezien het maatschappelijk belang van dit initiatief, hiermee instemmen. Bij eventuele toekomstige functieverandering moet de rioleringssituatie opnieuw worden bekeken, omdat dan ook het lozingsgedrag verandert en afgewogen moet worden of de maatwerkoplossing van de bufferput dan nog steeds volstaat

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterveiligheid

De extra bebouwing bij de woning wordt niet binnen de beschermingszone van de waterkering gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.2 Geluidhinder

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidscontour van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaai

Wat betreft wegverkeerslawaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In dat kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij akoestisch advies, 19 februari 2021, nr. VL.2104.R01). Uit dit onderzoek blijkt gesteld kan worden dat:

- de geluidbelasting op de gevels vanwege de geluidgezoneerde Gijbelandsedijk ten hoogste 46 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- de geluidbelasting op de gevels vanwege de geluidgezoneerde Graafdijk-West ten hoogste 53 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 5 dB en vindt uitsluitend voornamelijk aan de noordzijde plaats, maar ook deels aan de westelijke gevelzijde;
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (53 dB) niet wordt overschreden;
- bij de gemeente Molenlanden voor de aanbouw een hogere waarde van 53 dB dient te worden aangevraagd vanwege de Graafdijk-West;
- er geen cumulatieberekening van geluid hoeft te worden uitgevoerd, aangezien de Graafdijk-West de enige relevante geluidbron binnen het onderzoeksgebied is. Deze geluidbelasting dient daarmee als uitgangspunt voor de beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat;
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de aanbouw aan de noordzijde als 'matig' dient te worden beoordeeld, aan de westgevel als 'redelijk tot goed' en aan de oost- en zuidzijde als 'zeer goed'.
- de geluidbelasting op de oost- en zuidgevel niet meer dan 53 dB bedraagt (zonder aftrek) en deze daarmee geheel als geluidluw kunnen worden beschouwd, evenals de buitenruimten aan deze zijden. In dit geval is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- in combinatie met de aanvraag hogere waarde, dient de aanbouw aan de meest kritisch gelegen noordzijde uitgevoerd te worden met een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van tenminste 25 dB voor een verblijfsgebied en tenminste 23 dB voor een verblijfsruimte. Bij verbouw wordt een geluidwering van 25 dB vrij eenvoudig behaald.

Uit oogpunt van geluid is het bestemmingsplan uitvoerbaar, mits de gemeente een hogere geluidsgrenswaarde vaststelt voor dit plan. Dit ontwerp hogere waarde besluit wordt tegelijk met onderhavig bestemmingsplan gepubliceerd.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. Het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Voor dit plan is derhalve geen onderzoek nodig en er kan worden geconcludeerd, dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen.

Gegevens van de NSL-monitoringsrapportage 2020 laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 15,4 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,6 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 10,4 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden. Er is hier sprake van een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.4 Bedrijf-milieuhinder

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Molenlanden, ten westen van de bebouwde kern van Molenaarsgraaf.

De volgende bedrijven/inrichtingen zijn relevant:

Graafdijk-West 32

Op het perceel is een hoveniersbedrijf gevestigd. Een hoveniersbedrijf groter dan 500 m² bedrijfsoppervlakte heeft een milieuzone van 50 m een kleiner hoveniersbedrijf heeft een milieuzone van 30 m. Een kleiner hoveniersbedrijf behoort tot de milieucategorie 2. De woonbebouwing wordt niet uitgebreid in de richting van het hoveniersbedrijf. Hierdoor verandert de bestaande situatie niet.

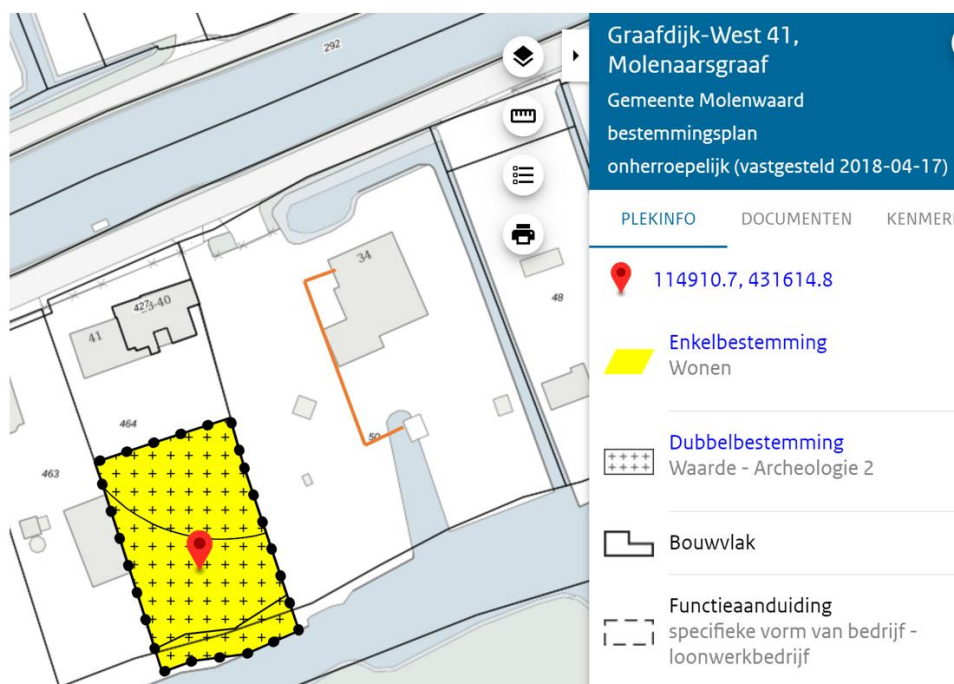
Het hoveniersbedrijf moet al rekening houden met de bestaande woonbebouwing, daarnaast is er tussen het hoveniersbedrijf en het plangebied ook andere woonbebouwing aanwezig waar het bedrijf rekening qua bedrijfsvoering rekening mee moet houden. Om die reden doet er zich hier geen frictie voor.

Graafdijk-West 38-40

Dit perceel heeft vanwege het aanwezige café mede de bestemming 'Horeca'. Een café is een inrichting in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m. De afstand van de nieuwe bebouwing tot de grens van de horecabestemming wordt circa 17 m, waardoor er ook hier sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie.

Graafdijk-West 41

Het perceel Graafdijk West 41 heeft een woonbestemming. Voor het achterste deel van het perceel is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Graafdijk-West 41, Molenaarsgraaf' op 27 april 2018 de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf' opgenomen.



De afstand van de grens van dit perceel tot de bestaande woning is circa 21 m. In die nieuwe situatie is die afstand tot het woongebouw (oranje lijn) ook circa 21 m.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Graafdijk-West 41, Molenaarsgraaf' is het volgende aangegeven

'Ter plaatse vindt stalling en verhuur van machines plaats. De milieubelasting door deze activiteiten is zeer beperkt. Voor een loonbedrijf ($\leq 500 \text{ m}^2$) ten behoeve van landbouw geldt conform de VNG-uitgave milieucategorie 2. Bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 zijn op korte afstand van woningen toelaatbaar, zonder dat sprake is van onaanvaardbare milieuhinder. In de VNG-uitgave is geen loonbedrijf opgenomen voor dienstverlening aan niet-agrarische bedrijven. Verwacht wordt, aangezien de activiteiten niet verschillen, dat sprake is van dezelfde milieuhinder als bij een loonbedrijf ten behoeve van landbouw. Ook aannemersbedrijven ($\leq 1.000 \text{ m}^2$) vallen bijvoorbeeld in categorie 2. Aangezien voorliggend plan is afgestemd op de bestaande bedrijfssituatie en geen mogelijkheden biedt voor nieuwe (potentieel hinderlijke) activiteiten, zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.'

Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan is de aanwezigheid van het loonwerkbedrijf nabij o.a. de woning Graafland-West 34 aanvaardbaar gevonden. Nu de afstand tot de woonbebouwing niet wijzigt zal ook de nieuwe situatie aanvaardbaar zijn.

Gijbelansdedijk 9/10 Brandwijk

Dit perceel aan de overzijde van de Graafstroom heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse mogen agrarische activiteiten worden uitgevoerd. De afstand van de grens van het agrarisch bouwvlak tot de woning Graafdijk-West 34 is circa 54 m. Agrarische bedrijven kunnen worden ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een milieuzone van 50 m. Er is daarom geen frictie.

Overigens wordt opgemerkt, dat er in het plangebied sprake is van een bestaande woonsituatie nu er in het plangebied reeds een woning aanwezig was. De aanwezige bedrijven in de omgeving moesten derhalve al rekening houden met omliggende woningen en in deze situatie komt geen verandering.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI en andere AMVB's na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes.

Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risico's bevinden.



Figuur 4.3 deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel enkele kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.7. Ecologie

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om deze reden is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 1 maart 2021, nr. QS21001v1).

Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden;
- Het plangebied is geschikt als nesthabitat van algemene vogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloop/kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.

- Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van de Wet natuurbescherming is niet nodig, mits men aan de volgende voorwaarden kan voldoen:
 - Bouwrijp/braakliggend open terrein dient in de periode maart – augustus vrij te zijn van plassen, dan wel afgezet te worden met een amfibieënscherm (of damwand). Dit ter voorkoming van de vestiging van rugstreeppadden in de bouwfase;
 - De te dempen inham met water dient richting het open water gedempt te worden, vissen en ander aquatisch leven moet kunnen ontsnappen naar het open water.
- Naast soorten met een wettelijk beschermde status geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen;
- Een eventuele herinrichting van het terrein biedt ook kansen voor de natuur. De volgende vrijblijvende aanbevelingen worden gedaan t.b.v. dit specifieke project:
 - Een nieuwe tuinbeplanting met inheems en streekeigen groen;
 - Nestvoorzieningen in de nieuwbouw voor huismussen.

Naast het belang van biodiversiteit kunnen deze maatregelen ook bijdragen aan het landschappelijke karakter van het plangebied en het woongenot van de doelgroep.

Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet leidt tot een aantasting van in de Wet natuurbescherming beschermde flora en/of fauna. Bij de uitvoering van de herontwikkeling zal met de opgenomen aanbevelingen c.q. de genoemde zorgplicht rekening worden gehouden.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Om die reden is een zogenaamde AERIUS berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 16 februari 2021, nr. 21AF024).

De conclusie is het onderzoek is als volgt:

'Als gevolg van de realisatie en het gebruik van de zorgwoningen binnen het plangebied komt er NOx vrij. Door uitvoering van de AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NOx in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

De AERIUS Calculator 2020 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen. De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Algehele conclusie is dat het bouwplan geen ecologische waarden aantast en niet in strijd komt met de bepalingen in de Wet natuurbescherming.

4.8 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van een nieuwe woning planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

In het uitgevoerde verkennend (water)bodemonderzoek (Inventerra, 21 juni 2021, nr. 21-2006-R01JV) zijn de volgende conclusies getrokken.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

- De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM1 t/m MM3) en de zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv, MM4) zijn licht verontreinigd met diverse zware metalen.
- Het zintuiglijk onverdachte zand in het tracé van de slootdemping (0,7 – 2,0 m-mv, MM6) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De kleiige ondergrond met daarin sporen puin van bakstenen bij boring 104 (in het tracé van de slootdemping, diepte 1,5 – 2,0 m-mv) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.
- De boven- en ondergrond op de (nieuwbouw)locatie bevatten geen PFAS in gehalten boven de maximale waarden voor klasse Achtergrondwaarde.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) is licht verontreinigd met barium. Dit wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. Het grondwater bevat wel/geen

PFAS.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK.

Verkennend waterbodemonderzoek NEN 5720

In de aanwezige sliblaag in de te dempen insteekhaven zijn diverse zware metalen en PAK (licht) verhoogd aangetoond. Het slib is beoordeeld als klasse Industrie bij toepassing op of in de bodem. Voor toepassing van het slib in een oppervlaktewater is het beoordeeld als klasse A. PFAS is niet aangetoond in het slib.

Resumé

De tijdens het verkennend (water)bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. De Erfgoedwet is de nationale wet waarin de regels over monumenten zijn opgenomen.

De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Voor de woning geldt op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom, 3^e herziening' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit is een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Echter, ter plaatse van deze bestaande woning vinden grondroerende werkzaamheden plaats. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 15 maart 2021, nr. 3286).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd geldt, met uitzondering van de watergang die in het zuiden van het plangebied aanwezig is. Ter plaatse van de verhoging in het plangebied kunnen archeologische waarden worden verwacht vanaf circa 60 cm -Mv of 0,7 m -NAP.

Er wordt geadviseerd om in deze zone archeologisch vervolgonderzoek te laten plaatsvinden indien er bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv plaatsvinden (met een buffer van 20 cm boven het archeologisch relevante niveau).

Ter plaatse van het onverhoogde deel van het plangebied adviseren wij om een vervolgonderzoek uit te voeren indien er dieper dan de bouwvoor wordt gegraven (ca 20 cm -Mv). Een vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een archeologisch gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de gemeente is goedgekeurd.

Cultuurhistorie

Op het perceel zijn geen cultuurhistorische waarden van toepassing.

4.10 verkeer

Ontsluiting

Het plangebied blijft ontsloten via de Graafdijs-West. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitwegen. In de bestaande situatie kan worden uitgegaan circa 7 á 8 vervoersbewegingen per etmaal (CROW, publicatie 381).

In die nieuwe situatie is er een zorgvoorziening voor ouderen met 12 kamers. In de CROW publicatie 381 wordt de categorie verpleeg- en verzorgingstehuis genoemd, maar er wordt daarbij geen norm genoemd voor de verkeersgeneratie. Wel worden normen genoemd bij de typologie 'serviceflat'. De verkeersgeneratie in niet stedelijk gebied is 2,2 tot 3,0 per woning. Dit komt neer op circa 32 vervoersbewegingen per etmaal.

Serviceflat								
	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,4	1,2	2,0	2,7	2,2	3,0
Sterk stedelijk	0,4	1,2	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0
Matig stedelijk	2,0	2,7	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0
Weinig stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0
Niet stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0

Figuur 4.4 CROW, publicatie 381

Deze intensiteit is zodanig beperkt, dat het verwerken van deze bewegingen via de Graafdijk-West niet tot verkeersproblemen zal leiden.

Parkeren

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit vloeit voort uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren Molenlanden' van 27 oktober 2020.

In het bestemmingsplan wordt voor het bepalen van de parkeervraag bij functies verwezen naar de gemeentelijke beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020". Daarin zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van deze nota is om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd.

Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen en fietsen, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden.

In deze nota zijn voor de hoofdfunctie Wonen de volgende normen opgenomen:

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,3	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	Woning	2,0	2,0	0,3
Koop, etage, duur	Woning	2,1	2,1	0,3
Koop, etage, midden	Woning	1,9	1,9	0,3
Koop, etage, goedkoop	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, vrije sector	Woning	2,0	2,0	0,3
Huur, sociale huur	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, etage, duur	Woning	1,9	1,9	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	Kamer	0,25	0,25	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,2	1,2	0,3
Small- en/of tiny-house	Woning	0,7	0,7	0,2

Tabel 3.1: Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid, 'Wonen'

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Huisartsenpraktijk	Behandeltkamer	3,3	3,3	57%
Apotheek	Apotheek	3,4	-	45%
Fysiotherapiepraktijk	Behandeltkamer	2,0	2,0	57%
Consultatiebureau	Behandeltkamer	2,2	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen	Behandeltkamer	2,0	2,2	38%
Tandartsenpraktijk	Behandeltkamer	2,6	2,7	47%
Gezondheidscentrum	Behandeltkamer	2,5	2,5	55%
Religiegebouw	Zitplaats	0,2	-	-
Begraafplaats	Plechtigheid	31,6	31,6	97%
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6	-	60%
Ziekenhuis	100 m ² bvo	1,9	2,0	29%

Tabel 3.6: Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid, 'Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen'

Figuur 4.5 parkeernorm uit beleidsregel parkeren Molenlanden

Het plangebied valt in het buitengebied, voor 'verpleeg- en verzorgingstehuis' is alleen een norm genoemd in de bebouwde kom (0,6 pp per woonhuis). Dit betekent dat er 9 parkeerplaatsen aanwezig zouden moeten zijn.

Op de hierna opgenomen tekening is aangegeven dat 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Derhalve ruim voldoende om in de parkeervraag te voorzien.



Figuur 4.6 parkeerplaatsen binnen het plangebied

Conclusie

Er wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.11 Milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Milieueffectrapportage worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

In onderhavig bestemmingsplan gaat het om de afwijking van een bestemmingsplan voor het vergroten van de bouw mogelijkheden op het perceel Graafdijk-West 34 in Molenaarsgraaf, dit om een woon-/zorgvoorziening voor ouderen te realiseren. Daarom heeft er een vormvrije mer-beoordeling plaatsgevonden. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Het is uitgesloten dat er milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Milieueffectrapportage wordt opgesteld.

4.12 Duurzaamheid

Bij de verdere ontwikkeling is het de inzet om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken aangaande verbruik van energie, terwijl het gebouw tevens zo duurzaam mogelijk dient te worden ingepast in de omgeving. Met het oog daarop wordt onder andere aandacht besteed aan:

- energiebesparing, zeer goed geïsoleerde appartementen;
- gebruik van duurzame materialen;
- respect voor het milieu;
- lage fossiele brandstof behoefte;
- een gezond binnenmilieu;
- duurzaam slopen, waarbij materialen opnieuw kunnen worden gebruikt.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing, dit met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – ouderenzorg'. Voor de oostelijke strook van het plangebied is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden, alsmede de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', ter bescherming van de belangen van de waterkering langs de Graafstroom.

Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen vanwege de aanwezigheid van de beschermingszone van de dijk langs de Graafstroom.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.