



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

Molenaarsgraaf, Graafdiijk-Oost 37



Toelichting bestemmingsplan

Molenaarsgraaf, Graafdijk-Oost 37

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPgraafdkoost37MLN-VG01

Datum

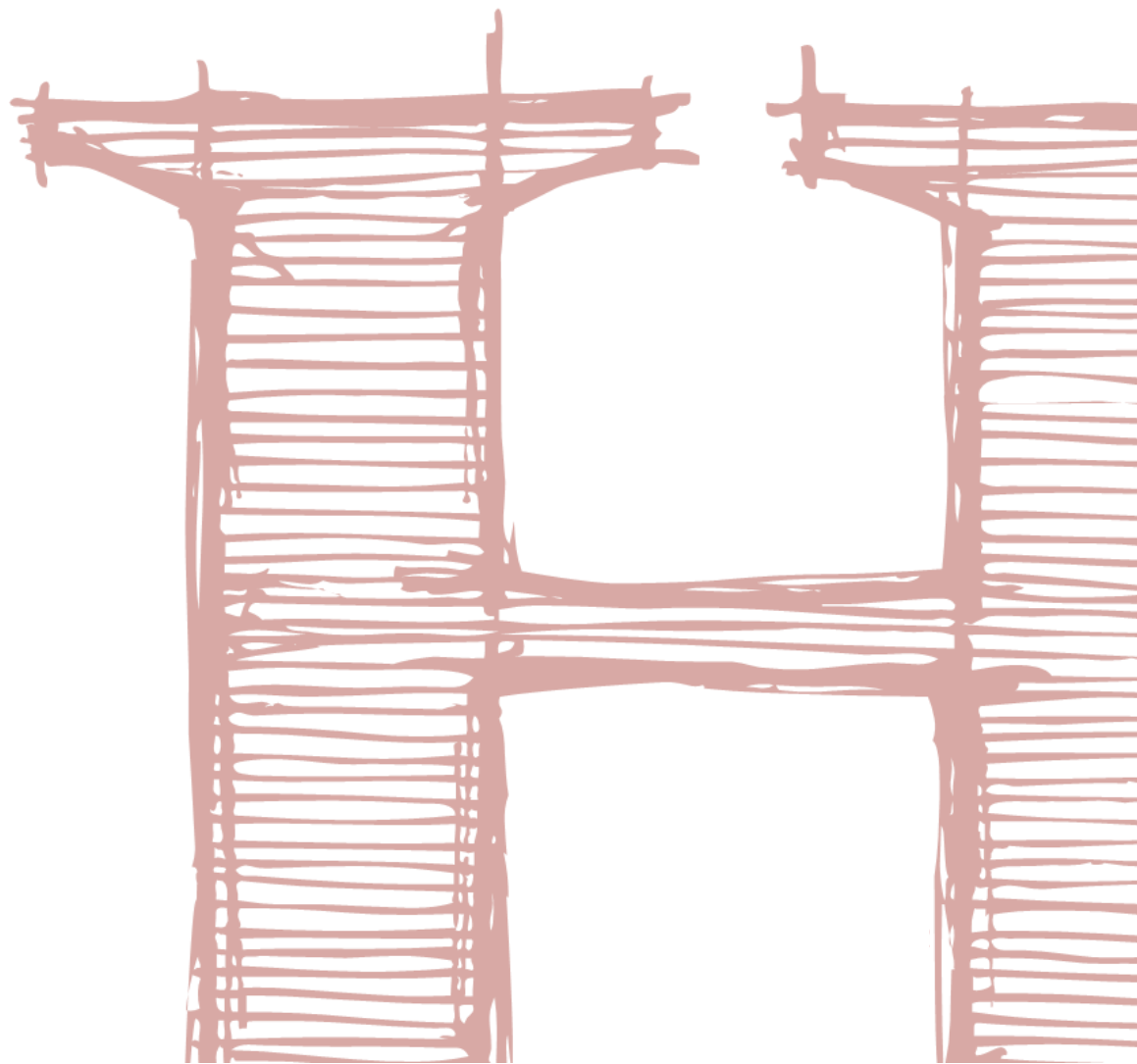
11 maart 2024

Planstatus

Vastgesteld

Versie

2.0



1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Kader.....	7
1.4 Maatschappelijk resultaat	8
1.5 Maatschappelijk draagvlak	8
1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.7 Communicatie	9
1.8 Realisatie	9
1.9 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving.....	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Verantwoording beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Regionaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	32
4. Verantwoording sectorale aspecten	35
4.1 Milieueffectrapportage.....	35
4.2 Watertoets	36
4.3 Geluid.....	41
4.4 Luchtkwaliteit	43
4.5 Bedrijven en milieuhinder	44
4.6 Externe veiligheid	48
4.7 Kabels en leidingen.....	50
4.8 Ecologie.....	51
4.9 Bodem	53
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	55
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	57
5. Juridische planbeschrijving.....	59
5.1 Inleiding	59
5.2 Systematiek van de regels.....	59
5.3 Bestemmingen.....	59
5.4 Aanduidingen	60

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1888	21-03-2023
2	Verkennd (asbest)bodem-onderzoek	Adcim	20230040-D-VO-1.0	04-04-2023
3	Quicksan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	2023-0981	05-10-2023 (revisie 07-12-2023)
4	Nota van zienswijze	Gemeente Molenlanden	Molenaarsgraaf, Graafdiijk-oost 37	Maart 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Graafdiik-Oost 37 te Molenaarsgraaf is een woonboerderij gelegen en autobedrijf De Brik gevestigd. De bedrijfseigenaar die meerdere decennia het autobedrijf exploiteert, woont in één van de twee bedrijfswoningen in de woonboerderij. De bedrijfseigenaar is inmiddels op leeftijd en de volgende generatie dient zich aan om het bedrijf over te nemen. Recent is de zoon van de bedrijfseigenaar als mede-eigenaar tot het autobedrijf toegetreden.

Om een toekomstbestendige situatie te creëren is het plan ontstaan om in het achterste gedeelte van de woonboerderij een nieuwe bedrijfswoning toe te voegen, waar de zoon van de huidige bedrijfseigenaar komt te wonen. Omdat de overige twee bestaande woningen in de woonboerderij niet gebruikt zullen worden als bedrijfswoning, worden deze woningen omgezet naar burgerwoningen zodat deze woningen bewoond kunnen blijven.

De zoon van de huidige bedrijfseigenaar heeft een zoon die specifieke zorg nodig heeft. De nieuwe woning wordt hierop ingericht. Zodoende voorziet dit plan ook in het bieden van een geschikte woning voor een familie met een hulpbehoevend kind.

In de woonboerderij zijn twee vergunde bedrijfswoningen aanwezig. Vanwege het ontbreken van de aanduiding 'bedrijfswoning' in het vigerend bestemmingsplan, zijn er volgens het bestemmingsplan geen bedrijfswoningen toegestaan. Het aantal toegestane woningen op dit perceel wordt met dit plan vastgelegd.

Het plan is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', vastgesteld op 13 januari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf'. Burgerwoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het plan is met een principeverzoek voorgelegd bij de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan het plan door het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Graafdijk-Oost 36, 36a, 37 en 37a, kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummers 340, 580 en 581. De percelen Graafdijk-Oost 36 en 37 betreffen de woningen in de woonboerderij. Het perceel Graafdijk-Oost 36a is gelegen ten oosten van de woonboerderij waarop een schuur is gebouwd. Het autobedrijf is bekend onder het adres Graafdijk-Oost 37a.

Voor het plan dient de gehele bedrijfsbestemming gewijzigd te worden. Dat betekent dat het perceel ten zuiden van Graafdijk-Oost 36a betrokken wordt bij het plan. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummer 484.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg Graafdijk-Oost. Het woonperceel Graafdijk-Oost 35b zorgt voor de oostelijke begrenzing van het plangebied en de wetering voor de zuidelijke begrenzing. Het plangebied wordt tenslotte aan de westzijde begrensd door de woonpercelen Graafdijk-Oost 38, 39 en 39a.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

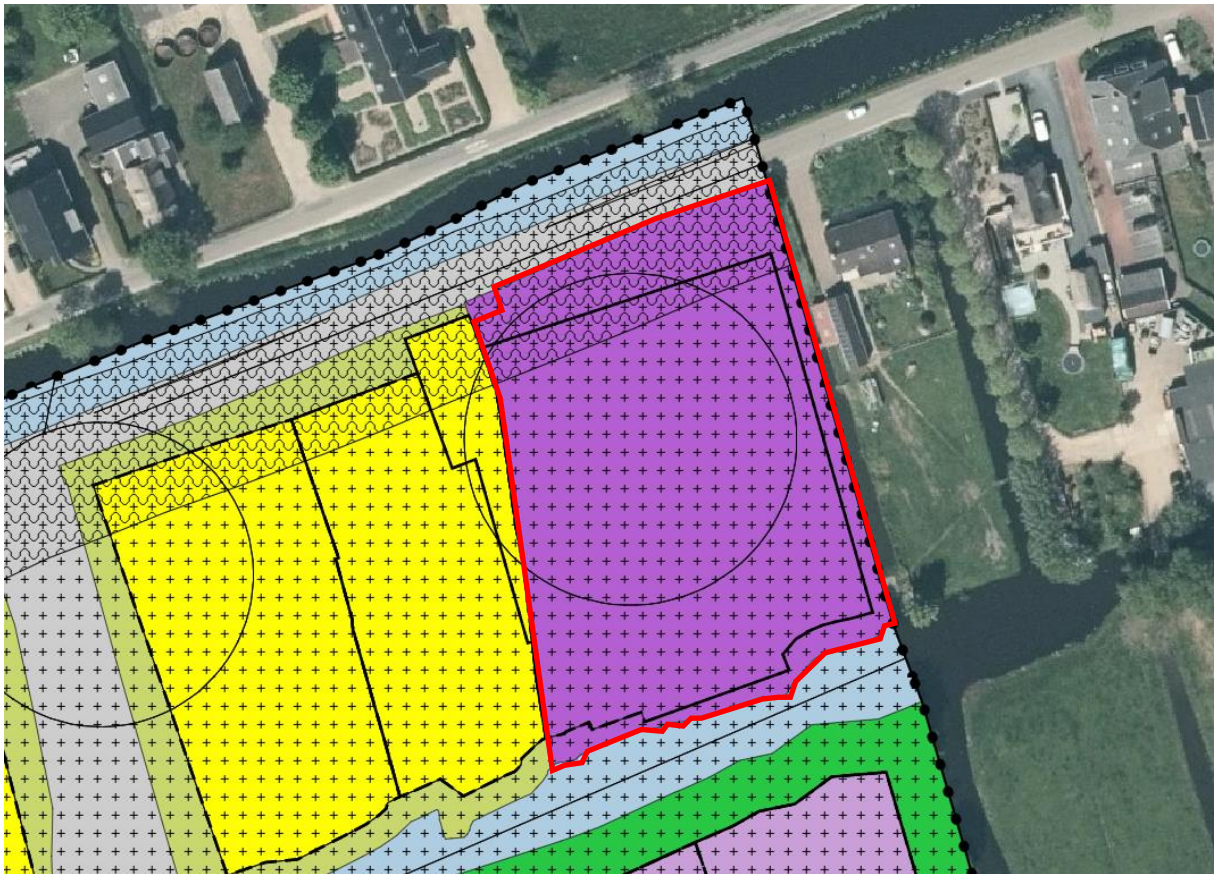
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waterstaat - Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bebouwingspercentage: 60%;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum goothoogte: 4 m.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan zijn geen burgerwoningen toegestaan. Middels voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt het plan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt met deze herziening het aantal woningen op het perceel juridisch-planologisch vastgelegd.

1.4 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Met het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande twee woningen in de boerderij omgezet naar burgerwoningen. Daarnaast wordt een derde woning toegevoegd als zijnde een bedrijfswoning.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden Graafdijk-Oost 35b, 38 en 39 geïnformeerd over het plan (Graafdijk-Oost 36, 36a, 37 en 37a zijn in eigendom van de initiatiefnemers). De bewoners van Graafdijk-Oost 35b en 38 hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Ook de bewoners van Graafdijk-Oost 39 hebben aangegeven geen problemen te hebben met het plan. Wel hebben zij aangegeven dat de nieuwe uitrit niet wordt voorzien van grind vanwege het geluid.

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 worden de overlegpartners betrokken bij het plan, waaronder in ieder geval de Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld 2023, nummer 557341), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Bij de gemeente is 1 zienswijze op het plan binnengekomen. In de nota van zienswijze, welke is toegevoegd aan de bijlage van deze toelichting, is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting tekstueel aangepast. Waar in de toelichting werd gesproken van grindverharding, is dit aangepast naar geluidsluwe halfverharding.

Ambtshalve wijziging

In een eerdere planversie werd uitgegaan dat relatief veel groen werd verwijderd ten behoeve van de aanleg van de nieuwe oprit. Naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst hierop, is in het ontwerp-bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat enkele groenelementen behouden zullen blijven. Het behoud van deze groenelementen was echter nog niet verwerkt in de ecologische quickscan die onderdeel uitmaakte van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit is inmiddels wel verwerkt in de quickscan. De conclusie is dat het behoud van groen meerwaarde vormt in het kader van ecologie. De algehele conclusie van de quickscan is onveranderd gebleven. De 'oude' quickscan is middels

een ambtshalve wijziging vervangen door de gereviseerde quickscan in de bijlage van deze toelichting.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.7 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het huis-aan-huisblad Het Kontakt en het digitale Gemeenteblad).

1.8 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning kan dan worden aangevraagd.

1.9 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Molenaarsgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Na de Tweede Wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp – net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard – een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het een grote groei heeft gekend. Vanaf de Graafdijk-Oost, ter hoogte van de Kerkweg naar Brandwijk, is bebouwing gerealiseerd richting het zuiden, de polder in. Ook is bebouwing richting het noorden gerealiseerd, dit deel maakt echter onderdeel uit van de kern Brandwijk.

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 of regulier bedrijfsfunctie. Daardoor wisselen agrarische bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en burgerwoningen 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.

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.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Graafdijk-Oost. Op het perceel is een woonboerderij gebouwd, waar op dit moment twee bedrijfswoningen aanwezig zijn (Graafdijk-Oost 36 en 37). Vanwege de bedrijfsbestemming op dit perceel, betreffen dit twee bedrijfswoningen.

Achter de woonboerderij is automobielbedrijf De Brik gevestigd (Graafdijk-Oost 37a). Het bedrijf is gespecialiseerd in de handel in nieuwe en gebruikte occasions en betreft tevens een reparatie- en servicebedrijf. Daarnaast kunnen particulieren zelf hun voertuigen wassen.

Als onderdeel van het bedrijf zijn er enkele bedrijfsgebouwen gebouwd op het bedrijfsp perceel. Zo is op het bedrijf voorzien van een moderne werkplaats, een showroom, een wasplaats en wasboxen.

De schuur aan de Graafdijs-Oost 36a wordt verhuurd aan een bedrijf.

De lange schuur ten zuiden van Graafdijs-Oost 36a is in eigendom van de bewoner van Graafdijs-Oost 35. Het bedrijfsgebouw op dit perceel wordt gebruikt door een rietdekkersbedrijf.



Afbeelding 3: Zicht op de woonboerderij en de ontsluiting



Afbeelding 4: Overzicht functies en bebouwing binnen het plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel Graafdijs-Oost 36-37 te Molenaarsgraaf betreft een bedrijfsperceel waar automobielbedrijf De Brik is gevestigd. Daarnaast is op het perceel een woonboerderij gebouwd, voorzien van twee bedrijfswoningen. In één van deze twee bedrijfswoningen woont de huidige bedrijfseigenaar. Hij is op leeftijd en zal binnenkort gaan stoppen met het werken bij het bedrijf. Zijn zoon zal het automobielbedrijf gaan overnemen.

Omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen

Vanwege het feit dat de koppeling tussen de huidige twee bedrijfswoningen en het bedrijf als gevolg van dit plan wordt verwijderd, mogen zij volgens de regels niet meer in de bedrijfswoning wonen. Immers, een bedrijfswoning is slechts bestemd voor bewoning door personen wiens huisvesting noodzakelijk is voor het bijbehorende bedrijf. Dat zal in de toekomst niet meer het geval is, waardoor bewoners die geen relatie hebben met het bedrijf juridisch-planologisch niet meer in de woningen mogen wonen.

Om te voorkomen dat deze woningen niet bewoond kunnen worden, worden de huidige twee bedrijfswoningen gewijzigd naar burgerwoningen. De woningen krijgen daarmee een woonbestemming. Hierdoor kunnen de woningen gebruikt worden voor het regulier wonen.

Vastleggen aantal toegestane woningen

In de woonboerderij zijn nu twee vergunde bedrijfswoningen aanwezig. In het vigerend bestemmingsplan zijn volgens de regels geen bedrijfswoningen toegestaan door het ontbreken van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Met deze herziening wordt het aantal toegestane woningen op dit perceel vastgelegd.

Toevoegen derde woning zijnde een bedrijfswoning

De zoon van de huidige bedrijfseigenaar wil bij de bedrijfsovername graag bij het bedrijfsperceel wonen. Dit omdat hij 24/7 toezicht wil houden op het bedrijfsperceel. Met dit plan wordt aan de achterkant van de woonboerderij een bedrijfswoning toegevoegd door het boerderij verder op te splitsen (het boerderijvolume wordt daarbij dus niet uitgebreid), zodat de toekomstige bedrijfseigenaar van het automobielbedrijf hier kan komen te wonen.

Huisvesting voor gezin met hulpbehoevend kind (generatiewoning)

De toekomstige bedrijfseigenaar heeft een kind die specifieke zorg nodig heeft. De nieuwe bedrijfswoning wordt hier specifiek voor ingericht. Zodoende voorziet dit plan ook in het bieden van een geschikte woning voor een familie met een hulpbehoevend kind. Omdat ouders en kind bij elkaar blijven wonen, is er sprake van een generatiewoning.

Daarmee is deze woning ook aan te merken als een levensloopbestendige woning. Dit is juridisch-planologisch vastgelegd in de regels van het plan.

Wonen en werken met aandacht voor zorg

Het plan voorziet in de huisvesting van de huidige bedrijfseigenaar en zijn zorgbehoevende zoon op hetzelfde perceel. Doordat de huidige bedrijfseigenaar en zijn zoon op hetzelfde perceel komen te wonen, ontstaat er ook automatisch een toekomstbestendige mantelzorgsituatie. Hierdoor wonen en werken meerdere generaties op hetzelfde perceel, met aandacht voor zorg.

Drukrioolgemaal

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een drukrioolgemaal aanwezig. Hierop wordt niet gebouwd.



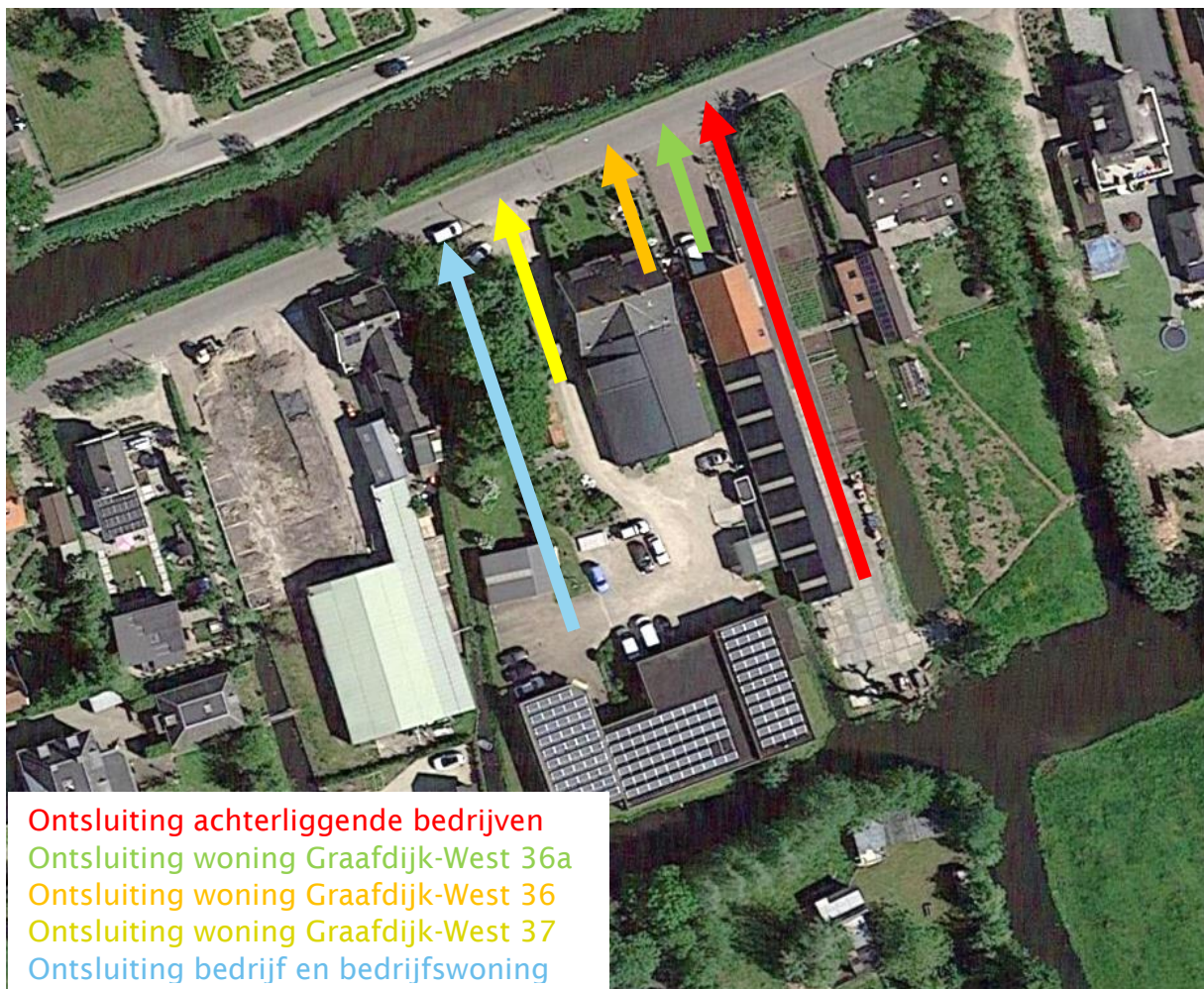
Afbeelding 5: Schetsmatig ontwerp

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden op dit moment ontsloten via twee uitritten (in Afbeelding 6 aangegeven met een gele en oranje pijl). Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde van het perceel een tweede inrit voor de schuur aan de Graafdijk-Oost 36a (groene pijl). Ook de langgerekte schuur, welke in eigendom is van Graafdijk-Oost 35b, heeft een eigen inrit (rode pijl).

In de nieuwe situatie blijven de bestaande inritten behouden. Zoals nu voorzien zullen de bestaande uitritten (gele en oranje pijl) gebruikt worden voor de woningen Graafdijk-Oost 36 en 37. Ook het gebruik van de andere uitritten (groene en rode pijlen) wijzigen niet. Een nieuwe inrit (blauwe pijl) wordt gerealiseerd ten behoeve van het autobedrijf en de bedrijfswoning. De nieuwe inrit wordt voorzien van geluidsluwe halfverharding.



Afbeelding 6: Overzicht perceelontsluitingen

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing perceelontsluiting

De houtopstanden aan de noordwestzijde van het plangebied blijven bij de aanleg van de nieuwe (bedrijfs)perceelontsluiting daar waar mogelijk behouden. Daarnaast wordt er een haag gerealiseerd langs de nieuwe perceelontsluiting. Het doel is om de nieuwe ontsluiting ruimtelijk in te passen. Met het aanleg en behoud van groen

langs de nieuwe perceelsontsluiting wordt het zicht op deze perceelsontsluiting in ieder geval zoveel als mogelijk weggenomen.

Het behouden en aanleggen van groen langs de perceelsontsluiting is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit plan (artikel 3.3.2). Omdat deze maatregel pas doel treft zodra de nieuwe perceelsontsluiting is gerealiseerd, is een koppeling gemaakt met het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de aanleg van deze perceelsontsluiting. Indien de landschappelijke inpassing achterwege wordt gelaten of onvoldoende wordt uitgevoerd, is het gebruik van de perceelsontsluiting in strijd met het bestemmingsplan en kan de gemeente handhavend optreden.

Parkeren

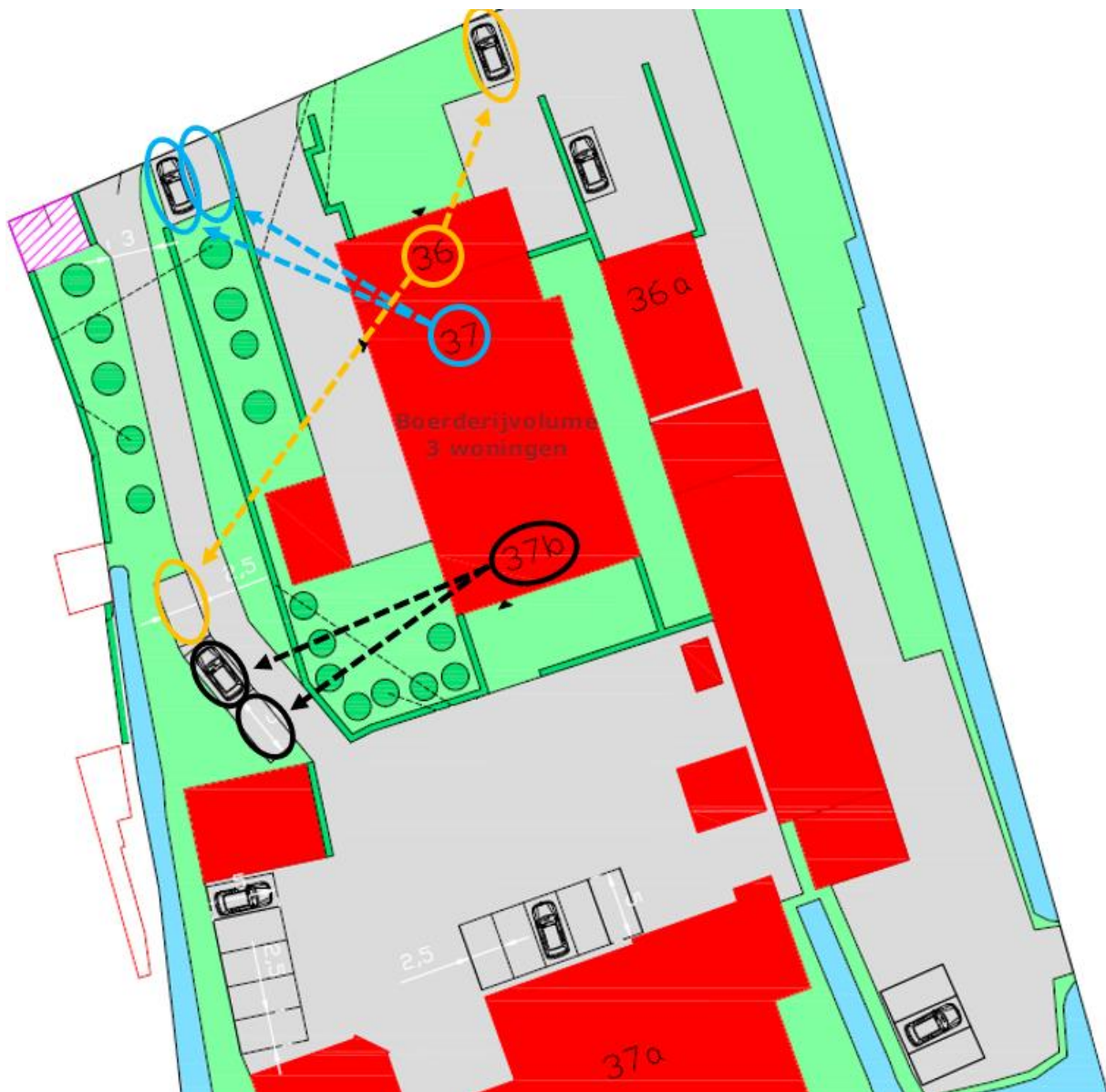
Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW publicatie 38. In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde hiervan. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'. Qua gebiedstype is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype 'buitengebied'.

De woonboerderij wordt voorzien van 3 woningen in de nieuwe situatie. Derhalve wordt uitgegaan van de categorie 'koop, woning, tussen/hoek'. Voor wat betreft het automobielbedrijf, het kraanverhuurbedrijf en het rietdekkersbedrijf is uitgegaan van de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/ arbeidsextensief'.

Tabel 1: Berekening parkeerbehoefte			
Categorie	Kencijfer	Aantal	Behoefte
Woningen, bewoners	1,7 per woning	3	5,10 parkeerplaatsen
Woningen, bezoekers	0,3 per woning	3	0,90 parkeerplaatsen
Automobielbedrijf	1,1 per 100 m ² bvo	8,18	9,00 parkeerplaatsen
Kraanverhuurbedrijf	1,1 per 100 m ² bvo	0,86	0,95 parkeerplaatsen
Rietdekkersbedrijf	1,1 per 100 m ² bvo	2,92	3,22 parkeerplaatsen
Totaal:			19,2 parkeerplaatsen

In afbeelding 7 is inzichtelijk gemaakt hoe de parkeerbehoefte opgelost zou kunnen worden. De bewoners van de woningen kunnen daarbij parkeren op de parkeerplaatsen aan de Graafdijk-West en aan de parkeerplaatsen langs de nieuwe inrit. De parkeerplaatsen voor het automobielbedrijf worden op het bedrijfsterrein zelf opgelost, zoals dat nu ook het geval is. Uiteindelijk zal bij de omgevingsvergunningaanvraag de definitieve parkeersituatie inzichtelijk worden gemaakt.

De parkeerregels uit het 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' zijn in de regels van dit plan overgenomen in de planregels. In de fase van vergunningverlening moet worden getoetst aan deze parkeerregels. Zodoende is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in dit plan juridisch-planologisch geborgd.



Afbeelding 7: Mogelijke parkeeroplossing

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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’*.

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). 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

Het plan voorziet in de juridisch-planologische toevoeging van twee wooneenheden. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.1.4 Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Middels dit voorbereidingsbesluit verklaart de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening dat voor het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit een algemene maatregel van bestuur wordt voorbereid over de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten op decentraal niveau voor de bouw van hyperscale datacenters.

In het coalitieakkoord is aangegeven dat hyperscale datacenters een onevenredig groot beslag leggen op de beschikbare duurzame energie in verhouding tot de maatschappelijke en/of economische meerwaarde. Daarom wil het kabinet de landelijke regie en de toelatingscriteria bij de vergunningverlening aanscherpen. Het kabinet wil daarom op nationaal niveau in overleg met medeoverheden aanvullend aan de Nationale Omgevingsvisie nadere ruimtelijke keuzes maken waar deze hyperscale datacenters in Nederland gevestigd kunnen worden waarna deze keuzes in instructieregels worden vastgelegd. Het is daarom wenselijk te voorkomen dat voordat deze instructieregels zijn opgesteld en de criteria wettelijk zijn vastgelegd nieuwe hyperscale datacenters in Nederland worden vergund, opgericht en gevestigd.

Het plan heeft geen raakvlak met dit voorbereidingsbesluit.

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. 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).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het plan voorziet in het toevoegen van een extra woning (en in de juridisch-planologische toevoeging van twee woningen) op een bestaand bebouwd perceel binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee is er sprake van het beter benutten van de bestaande bebouwd perceel.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en beleevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het '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 toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plan voorziet in het herstellen van een omissie in het bestemmingsplan door de bestaande twee woningen planologisch vast te leggen. Daarnaast wordt met het plan een extra bedrijfswoning toegevoegd teneinde de bedrijfsovername mogelijk te kunnen maken. De toegevoegde woning wordt zorggeschikt gemaakt ten behoeve van de zorgbehoevende zoon van de toekomstige bedrijfseigenaar. Zodoende kan de toekomstige bedrijfseigenaar bij het bedrijf gaan wonen en wordt daarmee de bedrijfsovername mogelijk gemaakt. Daarmee voorziet het plan indirect ook in het behoud van een bestaand bedrijf en bijbehorende werkgelegenheid in Molenaarsgraaf.

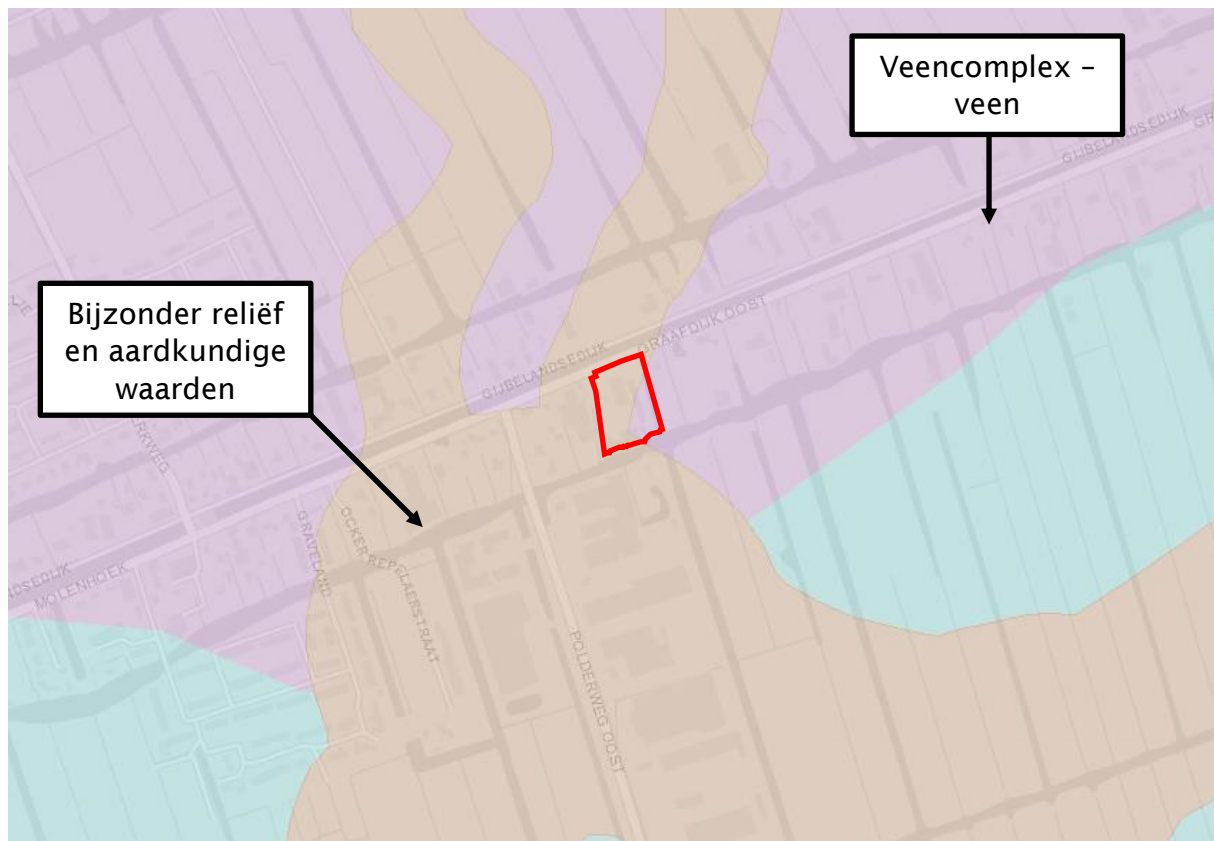
De woonboerderij betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Door de woonboerderij te splitsen in drie wooneenheden, worden de (onderhoudskosten aan de woonboerderij ook gedeeld en ontstaat er meer draagvlak om het cultuurhistorisch waardevol gebouw goed te onderhouden. Daarmee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het gebouw.

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. Met betrekking tot de kwaliteitskaart zijn voor het plangebied de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en 'veencomplex - veen'.



Afbeelding 8: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de ondergrond

Bijzonder reliëf en aardkundige waarden

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand;
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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 venig tot (oude zee)klei.

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.

Het plan voorziet niet in wijzigingen in de ondergrond, patronen en reliëf van het landschap of de veengronden. Het plan is niet in strijd met de richtpunten.

Laag van de natuur- en cultuurlandschappen

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.



Afbeelding 9: Uitsnede Kwaliteitskaart – Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems,

linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Richtpunten:

- 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 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.

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 tenslotte, houdt 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.

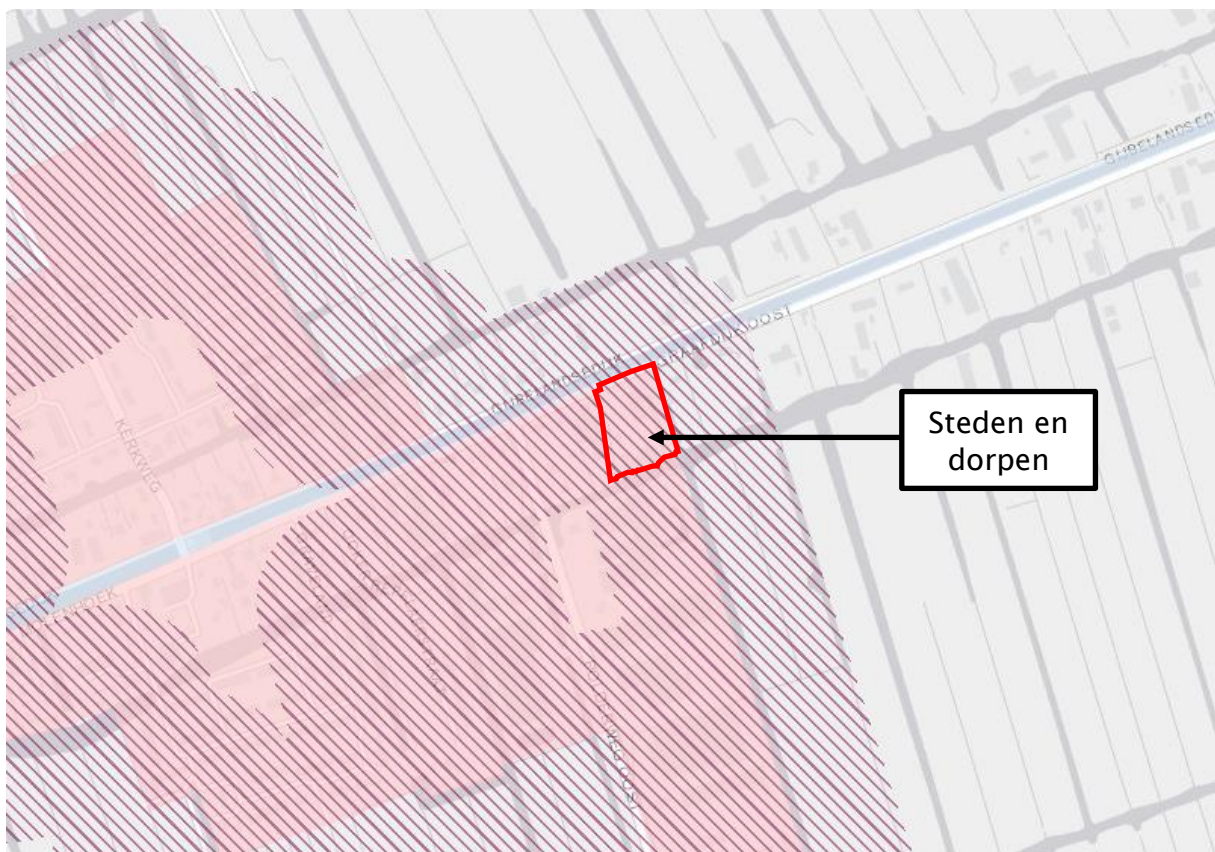
Richtpunten:

- 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.

Het plan voorziet niet in het aantasten van de richtpunten van het veenweidelandschap. De gebiedseigen woonboerderij op het perceel wordt gesplitst in drie wooneenheden. Daarmee ontstaat er een toekomstbestendige situatie voor dit gebouw. Zodoende draagt het plan bij aan het behoud van de karakteristieken van het lint.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'steden en dorpen'.



Afbeelding 10: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende

landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Het plan voorziet in het realiseren van een toekomstbestendige situatie voor de waardevolle woonboerderij. Daarmee draagt het plan bij aan het behoud van de karakteristieke kenmerken en identiteit van het dorp.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 2 februari 2022 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. 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 (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

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

De uitleg van de begrippen inpassen, aanpassen en transformeren hoeven een bestuurlijke uitleg/interpretatie door de gemeenteraad. Daarbij komt de raad beoordelingsruimte toe. Volgens de toelichting bij de verordening wordt het volgende verstaan.

Inpassen

Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. 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 kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

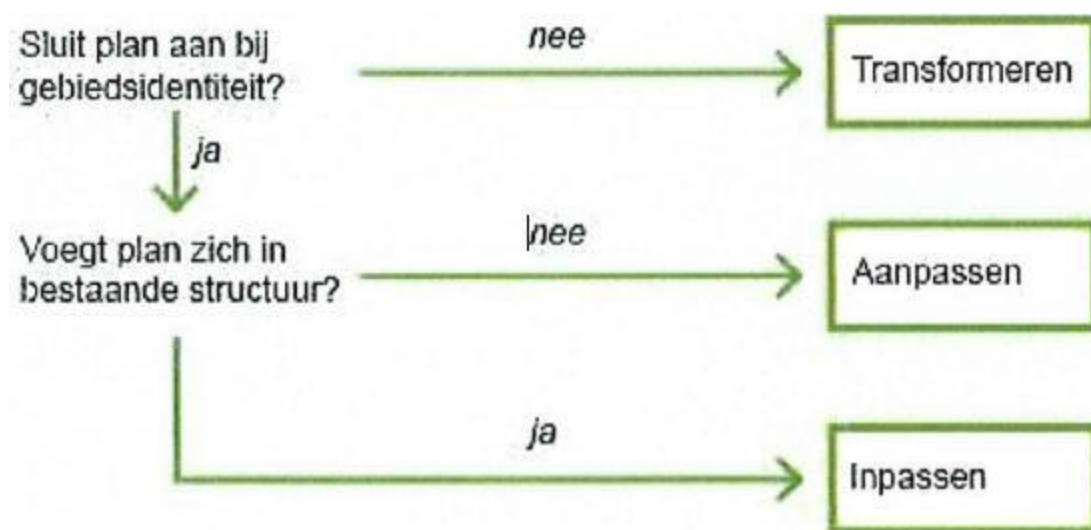
Aanpassen

Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformeren

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige

recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassen – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.



Afbeelding 11: Stroomschema inpassen, aanpassen, transformeren

Het plan kan worden geschaard onder de categorie ‘inpassen’. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het sluit aan op de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het plan voorziet in de juridisch-planologische toevoegen van twee wooneenheden. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie tevens paragraaf 3.1.3 van deze toelichting). Het doorlopen van de ladder is niet nodig.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open, voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch borgen van de bestaande twee woningen in het bestemmingsplan. Tevens wordt een extra bedrijfswoning toegevoegd in de bestaande woonboerderij teneinde de bedrijfsopvolging te kunnen realiseren. Hiermee voorziet het plan in het behouden van een lokaal gebonden bedrijf en kunnen de mensen die hier nu wonen, blijven wonen.

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 een dynamische stedelijke zone. 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. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Molenaarsgraaf is aangeduid als een woondorp. Woondorpen behouden hun kwaliteit door investeringen in particuliere woningen en de openbare ruimte. De woondorpen zijn met hun hechte gemeenschappen vitaler dan ooit. Veel huishoudens behoren tot traditionele of moderne burgerij. Zij hebben een sterk lokaal sociaal netwerk en gebruiken dat. Voorzieningen vinden ze op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Als er lokaal een concrete vraag naar nieuwe woningen ontstaat, is er ruimte voor vraaggerichte maatwerkplannen, vaak slechts enkele woningen maar wel van belang voor de inwoners van een dorp.

Het plan voorziet in het planologisch vastleggen van de twee bestaande woningen in de woonboerderij door in de woonboerderij twee burgerwoningen toe te staan. Daarnaast wordt met dit plan een extra bedrijfswoning toegevoegd. Hiermee voorziet het plan in feite in het toevoegen van twee woningen. Deze woningen worden thans al bewoond, waardoor de woningen niet direct beschikbaar komen op de woningmarkt. De nieuwe bedrijfswoning zal worden bewoond door de zoon van de huidige bedrijfseigenaar. Hij zal een woning achterlaten die aangeboden zal worden op de woningmarkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan heeft voornamelijk betrekking op de onderwerpen inclusieve samenleving, leefomgeving en economie. Het plan voorziet in een toevoeging van bedrijfswoning die tevens geschikt is voor de zorgbehoevende zoon van de nieuwe bewoner. Hiermee ontstaat er een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf, omdat de zoon van de huidige bedrijfseigenaar hiermee het bedrijf kan overnemen. Het plan voorziet dus in het bieden van een geschikte woning voor de zorgbehoevende zoon (inclusieve samenleving). Ook voorziet het plan in het behoud van het bedrijf en de bijbehorende werkgelegenheid (economie). Daarnaast voorziet het plan in het toevoegen van twee burgerwoningen aan de reguliere woningmarkt door de woonbestemming op te nemen. Zodoende draagt het plan ook bij tot het toevoegen van woningen (leefomgeving).

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 versnel 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 de woonvisie wordt Molenaarsgraaf bij Brandwijk geschaard.

In Molenaarsgraaf zal het aantal oudere huishoudens zal 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.

Met het plan worden de bestaande woningen juridisch-planologisch vastgelegd als twee burgerwoningen. Daarmee komen deze twee woningen beschikbaar op de reguliere woningmarkt als de woningen te koop komen. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd aan de woonboerderij. Hiermee is het voor de toekomstige bedrijfseigenaar van het autobedrijf mogelijk om het bedrijf over te nemen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor zijn zorgbehoevende zoon om in een geschikte woning te wonen. Zodoende ontstaat daarmee een generatiewoning. Omdat de woning geschikt gemaakt zal worden voor de zorgbehoevende zoon, zal (een deel van) de woning daarmee ook uitgevoerd worden als een levensloopbestendige woning. In de regels van dit plan is dit tevens juridisch geborgd door het opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning’.

3.4.3 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 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast is de parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplu-bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op dit plan.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische toevoeging van twee wooneenheden binnen een bestaand gebouw en binnen het bestaand stedelijk gebied. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is daarmee zeer beperkt. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

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’

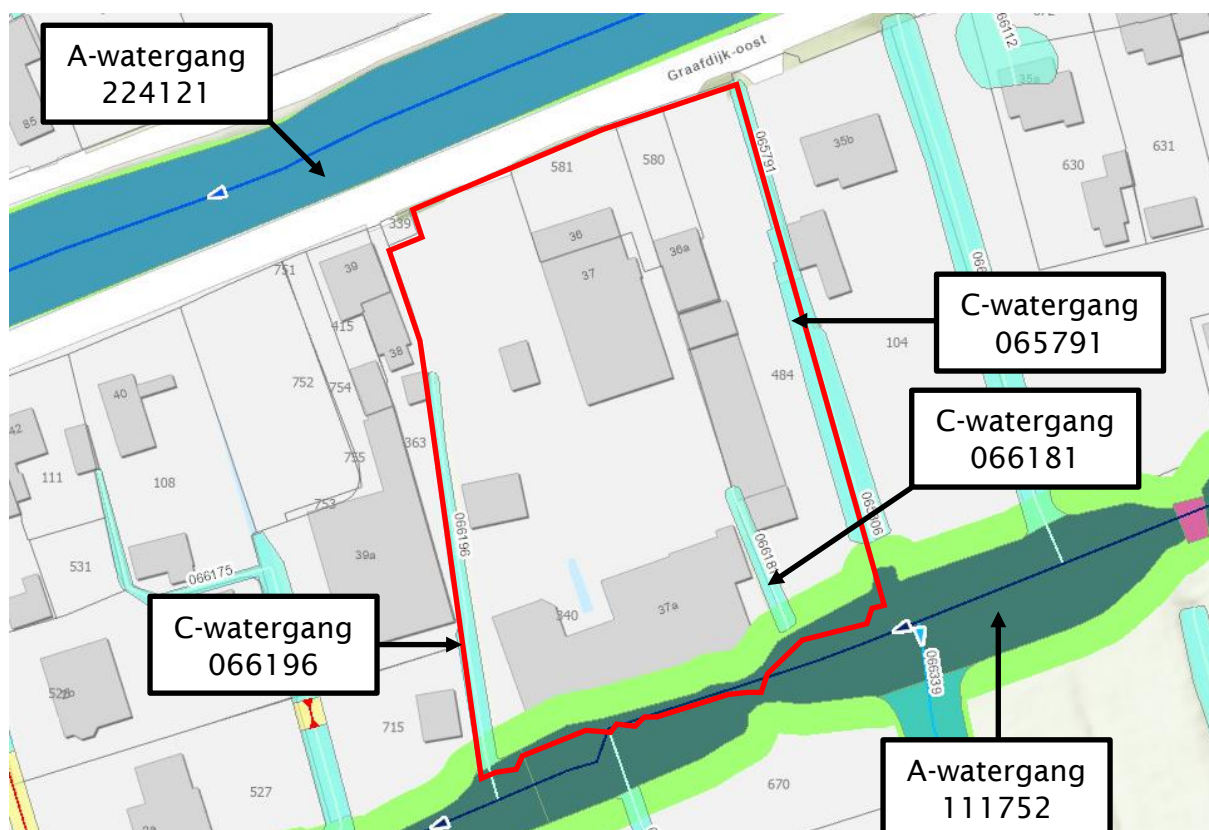
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat

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 water aan- 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

Watergangen

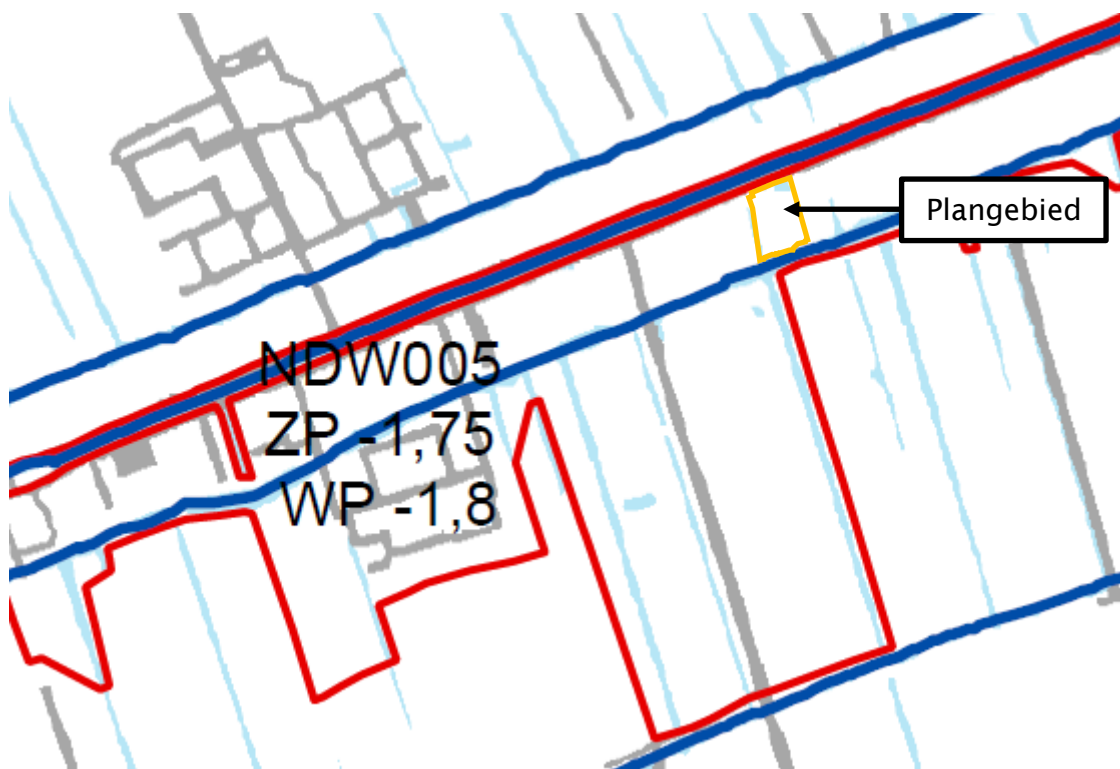
Aan de zuidkant van het plangebied is een wetering gelegen. Het betreft de A-watergang 111752. Ten noorden van het plangebied is de Graafstroom gelegen (A-watergang 224121). Verder zijn C-watergangen 065791, 066181 en 066196 aanwezig rondom het plangebied. De toe te voegen woning wordt gerealiseerd buiten de beschermingszone van de watergangen, in een bestaand pand. Hiervoor is het noodzakelijk een watervergunning aan te vragen bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 12: Uitsnede legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW005. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 m NAP en een winterpeil van -1,80 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



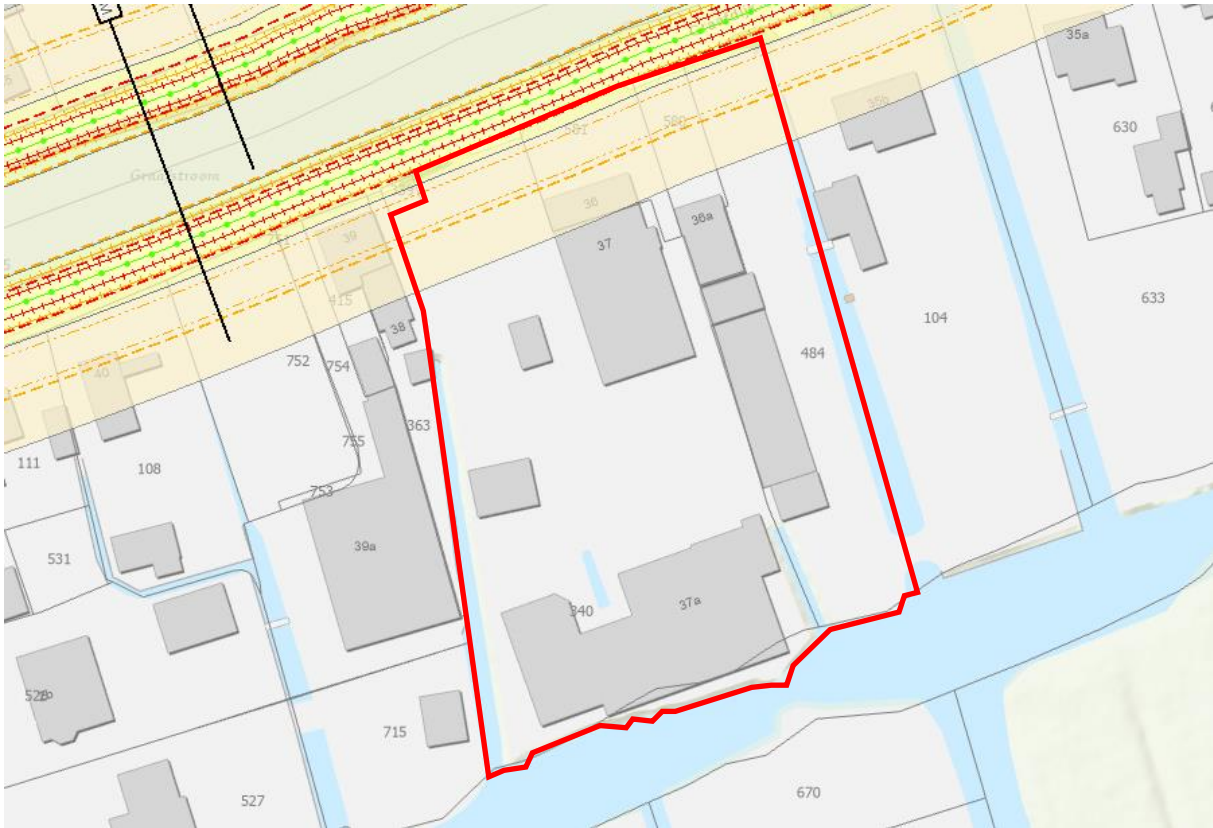
Afbeelding 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De Graafdijs-Oost en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt binnen de kernzone dat hier niet gebouwd mag worden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Het plan voorziet niet in bodemingrepen of het realiseren van bebouwing. Daarmee voorziet het plan niet in werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor de regionale waterkering. Wel voorziet het plan in de aanleg van een ontsluiting in de beschermingszone van de regionale waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenlanden is hiervoor noodzakelijk.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op basis van de Barro (2012) ter plaatse van de kern- en beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 14: Uitsnede legger waterkeringen

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, 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 bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijke gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m² en in het landelijk gebied geldt een vrijstelling van 1.500 m².

Het plan voorziet primair in het toevoegen van een woning in de woonboerderij en het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande twee woningen. Daarmee zal er geen verhardingstoename ontstaan. Ook voorziet het plan in het toevoegen van een nieuwe ontsluiting. Uitgaande dat voor deze nieuwe ontsluiting 250 m² aan halfverharding wordt gerealiseerd, betekent dit een watercompensatieopgave van $(250 \div 10.000 \times 436 =) 10,90 \text{ m}^3$. Uitgaande van een peil van 0,2 m, betekent dit een oppervlak van 54,50 m². Deze opgave kan opgelost worden door achterop langs de wetering water te realiseren of langs de watergang aan de zijkant van het plangebied.

Uiteindelijk zal bij de omgevingsvergunningaanvraag de verhardingstoename inzichtelijk worden gemaakt. Voor het realiseren van watercompensatie dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. Indien gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige vrijstelling, is watercompensatie niet nodig. De afdeling Vergunningen van het waterschap beslist of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In samenspraak met de gemeente zal een rioleringsplan worden uitgewerkt ten behoeve van de nieuwe woning. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is tevens een drukrioolgemaal aanwezig. Hierop zal niet worden gebouwd.

Wegbeheer

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het beheer van de Graafdijs-Oost. Met het plan wordt een ontsluiting gerealiseerd op de Graafdijs-Oost ten behoeve van het bestaande autobedrijf. Voor het realiseren van een extra inrit dient een melding te worden gedaan bij het waterschap.

De Graafdijs-Oost is opgenomen als 15T-weg. Dat wil zeggen dat deze wegen gesloten zijn voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over deze wegen te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

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

Het plan voorziet in de juridisch-planologische toevoeging van twee woningen en daarmee ook in de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

De woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidzone van diverse wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein, deze bronnen worden derhalve verder buiten beschouwing gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Gijbelandsedijk ten hoogste 40 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 Graafdijk-Oost ten hoogste 36 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 Polderweg-Oost ten hoogste 31 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 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Algemeen geldt dat voor woningen met een geluidbelasting tot en met 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/ materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt en de geluidwering van de gevel niet nader wordt onderzocht.'

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, 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 2: 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

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (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 op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

Tabel 3: Afstanden/toelaatbaarheid per (milieu)categorie				
Gebied met functiemenging		Gebied met functiescheiding		
Cat.	Toelaatbaarheid	Milieu-categorie	Rustige woonwijk of rustig buitengebied	Gemengd gebied
A	Activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.	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
B	Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.			
C	Activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.			
Bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)				

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 grotere functiescheiding dan een

gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In beide gevallen wordt er gewerkt met milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden om de functies van elkaar te scheiden.

Onderzoek

Het plan betreft de toevoeging van een woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en instellingen als gevolg van het plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

De richtafstanden in het VNG-Handreiking hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als lintbebouwing. Tevens komen direct naast woningen andere functies voor, zoals bedrijven. Daarmee is de omgeving in ieder geval niet ingericht volgens het principe van functiescheiding. De omgeving van het plangebied valt te typeren als 'gemengd gebied'. Functiemenging en de ligging van bedrijven bij woningen wordt hier acceptabel geacht. Derhalve is getoetst aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging uit de VNG-handreiking. De activiteiten worden hierbij onderverdeeld in de categorieën A, B en C (zie tabel 3).

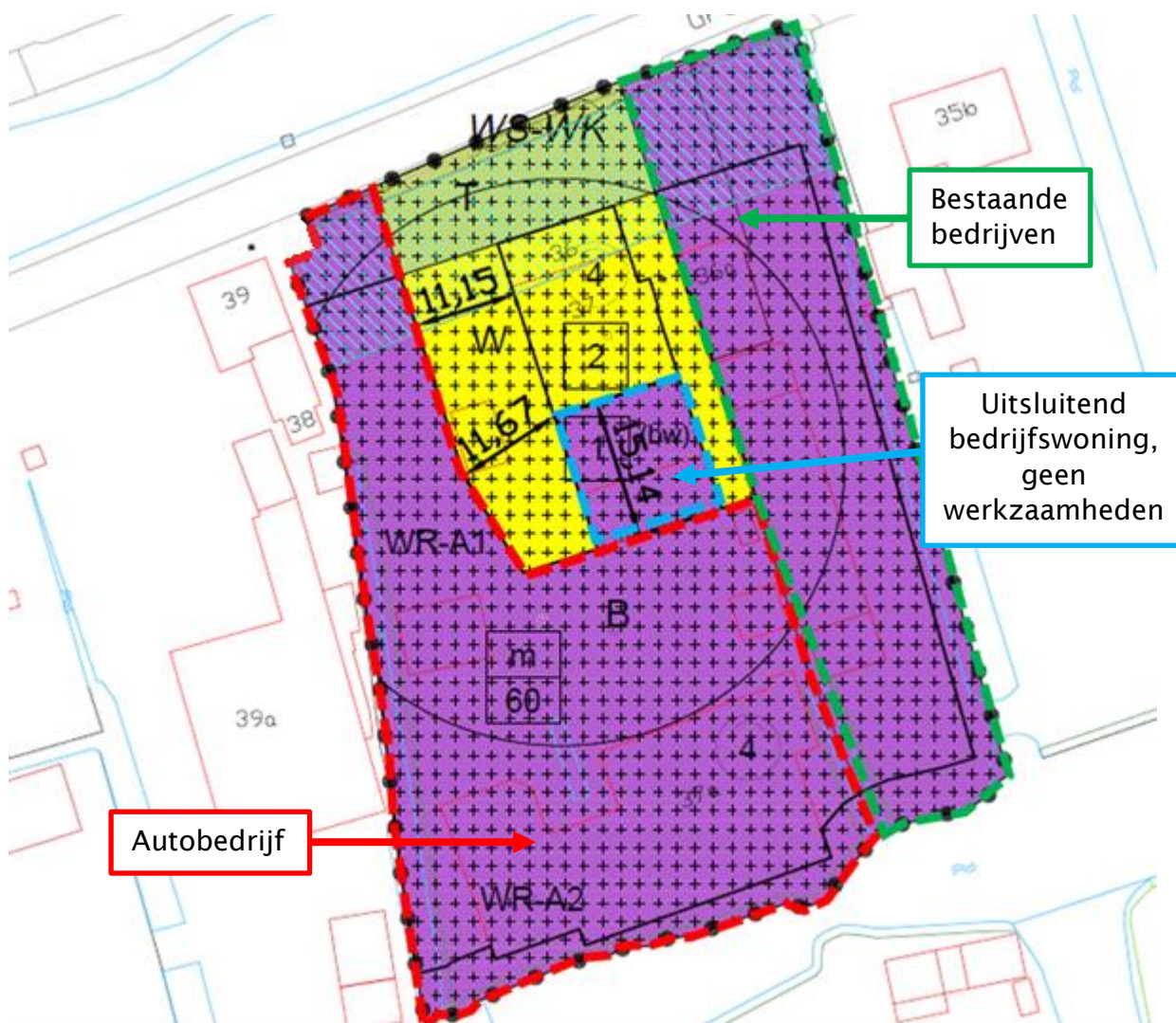
Toetsing aan VNG-Handreiking

Het voorliggend plan staat binnen de bedrijfsbestemming – net als het moederplan – alleen bedrijven uit de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging uit de VNG-handreiking toe. Categorie A-bedrijven kunnen vanwege hun beperkte milieubelasting aanpandig aan milieugevoelige functies plaatsvinden. De milieubelasting van categorie B-bedrijven kunnen in een gemengd gebied plaatsvinden, maar moeten vanwege de milieubelasting bouwkundig afgescheiden zijn van gevoelige functies.

In dit plan worden zijn de milieugevoelige functies (de woningen) bouwkundig geschieden van de bedrijven. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die vanuit de VNG-Handreiking worden gesteld aan categorie A en B-bedrijven. Gesteld wordt dat de bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het plan en dat ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat heerst.

Wijziging bedrijfswoningen naar burgerwoningen

Daarnaast geldt dat in de woonboerderij al woningen aanwezig zijn. Door het toevoegen van een derde woning in de woonboerderij wijzigen de afstanden van bedrijven tot deze woningen niet. Daarmee is in het kader van milieuzonering sprake van een gelijkblijvende situatie en zullen bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De enige wijziging waarin het plan in het kader van milieuzonering voorziet, is dat de woningen in de woonboerderij door de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning niet meer beschermd worden ten opzichte van het eigen autobedrijf. De afstand vanaf de burgerwoningen tot de bedrijfsbestemming van het autobedrijf is meer dan 10 meter (dit is de richtafstand van categorie 2-bedrijven in gemengd gebied), waardoor ook zal worden voldaan aan de VNG-Handreiking indien uit wordt gegaan van de richtafstanden.



Afbeelding 15: Afstand burgerwoningen tot autobedrijf

Milieuzonering nieuwe bedrijfswoning

Het plan voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het autobedrijf. Daardoor is deze woning niet beschermd tegen de milieubelasting van het eigen autobedrijf. Het autobedrijf wordt derhalve niet belemmerd door de bedrijfswoning.

Daarnaast is ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning die middels dit plan wordt toegevoegd al een bedrijfswoning (zijnde een milieugevoelig object ten opzichte van bedrijven van derden) aanwezig. Daardoor wordt gesteld dat er al reeds sprake was van een goed woon- en leefklimaat. Met het toevoegen van een derde woning in de woonboerderij worden de omliggende bedrijven ook niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering. Immers, de afstanden van naastgelegen bedrijven tot milieugevoelige objecten wijzigt niet.

Milieuzonering bedrijven

De bedrijfsmogelijkheden binnen het plangebied wijzigen niet. Er waren bedrijven t/m categorie B1 toegestaan en deze zijn nog steeds toegestaan. Ook qua bouwmogelijkheden voorziet het plan niet in wijzigingen. Er is sprake van een gelijkblijvende situatie met betrekking tot de aanwezige bedrijfsbestemming.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- 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 (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

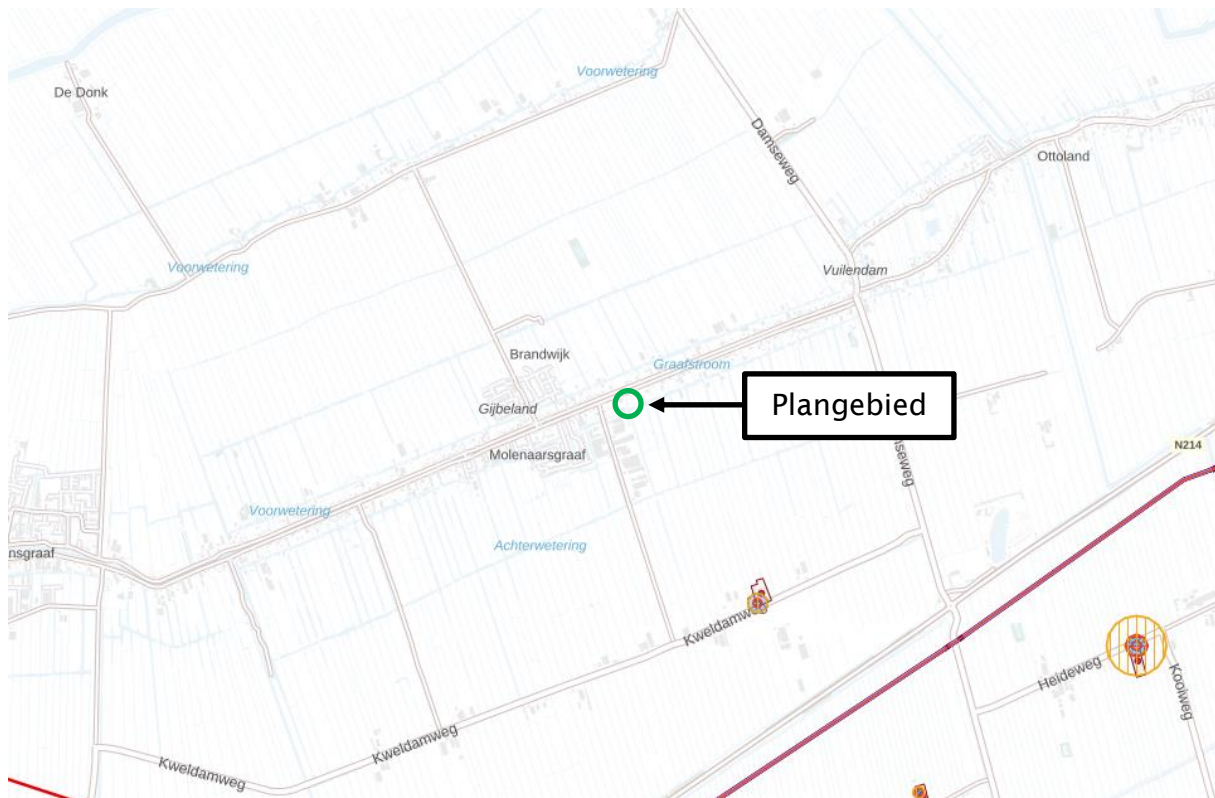
Uit de kaart Veilige Omgeving van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege deze bronnen.

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

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



Afbeelding 16: Uitsnede kaart Veilige omgeving (Atlas van de Leefomgeving)

Conclusie

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

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. Wel is aan de noordwestzijde van het plangebied een drukrioolgemaal aanwezig. Hierop mag niet worden gebouwd. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een KLIC-melding te 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

Het plan voorziet in werkzaamheden die bedreigend kunnen zijn voor beschermde flora en fauna. Derhalve is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van de quickscan luidt:

“Conclusie

De beoogde aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg aan de Graafdiijk-Oost 37 te Molenaarsgraaf is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

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.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *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).*
- *Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Zie voor meer instructies bijlage 2 [red: van de quickscan].*
- *De kapwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels 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.”*

Verder is in de quickscan ook ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie:

“Op circa 3 km van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied ‘Donkse Laagten’. Dit gebied is echter niet stikstof gevoelig. Zodoende wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van negatieve gevolgen ten aanzien van het Natura 2000-gebied ‘Donkse Laagten’. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft ‘Biesbosch’ welke zich bevindt op een afstand van circa 6,6 km. Gezien er sprake is van een grote afstand (>6 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied en er sprake is van een ontwikkeling van beperkte omvang wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS-Calculator kan derhalve achterwege blijven.”

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar en ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de te nemen maatregelen genomen worden. Op voorhand kan worden uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een stikstofberekening is daardoor niet nodig.

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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem te onderzoeken voor de beoogde woonfunctie, is door Adcim een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- *Onder de klinkerverharding op het oostelijke terreindeel is onder de zandfundering een funderingslaag aanwezig.*
- *De bovengrond rondom het woonhuis bestaat uit sterk zandige klei met een zwakke bijmenging aan baksteen en grind. In de ondergrond is klei en veen aanwezig zonder bijmenging van bodemvreemde materialen.*
- *De voormalige watergang is opgezocht door middel van de boringen 02, 05 en 09 en is niet meer waargenomen (ondergrond bestaat uit zwak kleiige veen met van nature aanwezige houtlaagjes). Er zijn er geen aanwijzingen zijn dat de voormalige watergang gedempt is met bodemvreemde materialen. Ook is geen slib of zijn slib verdachte lagen aangetroffen.*
- *Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging, anders dan genoemd.*

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- *De kleiige boven- en ondergrond met en zonder bijmenging is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is de grond toepasbaar als klasse wonen.*
- *De venige ondergrond is licht verontreinigd met Molybdeen. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is de grond altijd toepasbaar.*
- *De bodem met een zwakke bijmenging aan baksteen en grind bevat zowel visueel als analytisch geen asbest.*
- *Het grondwater is gelegen op ca. 0.95-1.00 m-mv en is licht verontreinigd met barium en zink.*

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen. Bij het samenstellen van de mengmonsters is voor de onverdachte grond afgeweken van de strategie verdachte locatie. De resultaten van de analyses bevestigen het beeld van de onverdachte grond. Nader onderzoek met een gewijzigde onderzoeksinspanning wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de

voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering

Conclusie

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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.

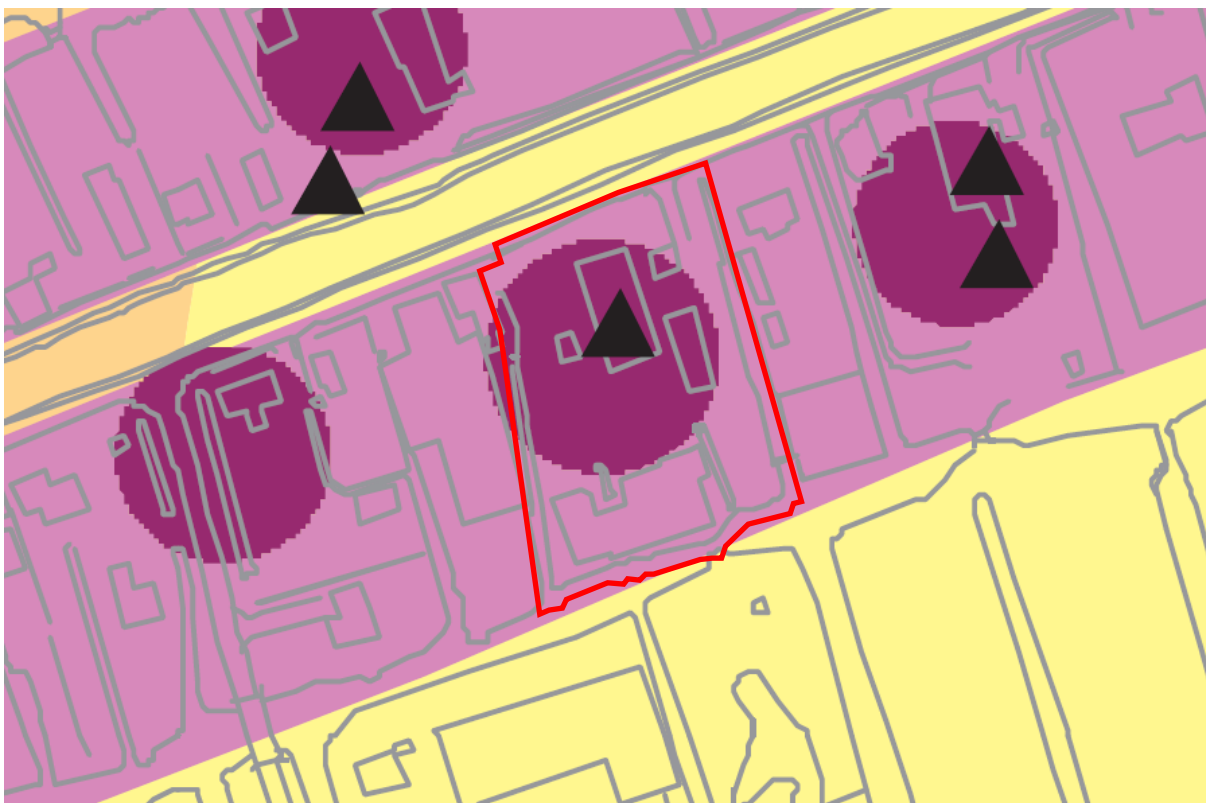
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Archeologie

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 (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Abbeelding 17: Archeologische beleids- en advieskaart Graafstroom

Het plan voorziet niet in bodemingrepen, het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig. Ook voor het aanleggen van de nieuwe inrit door het aanleggen van geluidsluwe halfverharding is geen archeologisch onderzoek nodig, omdat hiermee geen (graaf)werkzaamheden dieper dan 30 cm-mv nodig zijn. Daarmee vallen de werkzaamheden binnen de vrijstelling zoals opgenomen in de archeologische dubbelbestemming. Indien eventuele toekomstige werkzaamheden eerdergenoemde grenswaarden wel overschrijden, dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter borging hiervan en ter bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 en 2' overgenomen uit het moederbestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De woonboerderij is kenmerkend voor de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Graafdijk-Oost. Daarmee is het gebouw vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien een waardevol gebouw. Met de juridisch-planologische toevoeging van twee wooneenheden in de woonboerderij wordt bijgedragen aan een duurzame instandhouding van deze woonboerderij. Immers, de onderhoudskosten worden in dit geval verdeeld door drie huishoudens, waardoor er meer draagvlak ontstaat voor het onderhouden van het gebouw. Met dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woonboerderij.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier op in door de nieuwe bedrijfswoning te isoleren conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het verduurzamen van de bestaande woningen. Daarnaast maakt het autobedrijf al gebruik van duurzame zonne-energie, het bedrijfsgebouw is benut door het plaatsen van zonnepanelen.



Afbeelding 18: Bestaand bedrijfsgebouw met zonnepanelen

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.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om

de infiltreren in de bodem. Het plangebied is gelegen aan een wetering, waar het hemelwater bij overvloedige neerslag naar kan worden afgevoerd. De initiatiefnemer is geïnformeerd over het toepassen van regenton(nen). Hiermee wordt het water vastgehouden en wordt bijgedragen in het tegengaan van wateroverlast.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in het toevoegen van één woning binnen een bestaand gebouw. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen. Daarnaast is het toepassen van voldoende groen om hittestress te voorkomen bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over het toepassen van een regenton. Daarmee kan tijdens natte perioden het water opgevangen worden. Dit water kan vervolgens tijdens droge perioden gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Graafdiijk-Oost 37’ 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 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 dit bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Graafdiijk-Oost 37’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplannen ‘Dorpskernen’, ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ en ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’. De regels van dit bestemmingsplan 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

Bedrijf

De bedrijven binnen het plangebied blijft ongewijzigd. Er zijn categorie A en B1-bedrijven (dit zijn categorie 1- en 2-bedrijven uit de VNG Handreiking) toegestaan en deze worden met dit plan nog steeds toegestaan. Ook het bouwvlak blijft ongewijzigd, behoudens ter plaatse van de woonboerderij waar een woonbestemming wordt gelegd. Op het achterste gedeelte van de woonboerderij is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Binnen deze aanduiding is uitsluitend één bedrijfswoning met bijbehorend erf toegestaan. Hier kunnen derhalve geen bedrijfswerkzaamheden vinden. Dit is gedaan om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de andere twee woningen in de woonboerderij te garanderen.

Tuin

Aansluitend bij de systematiek uit het moederplan, wordt op het voorerf van de woonboerderij een tuinbestemming opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorend bij de woning(en). Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ook zijn parkeerplaatsen en perceelsontsluiting, water en groen toegestaan.

Wonen

Om de bestaande twee woningen in de woonboerderij om te zetten naar burgerwoningen, wordt ter plaatse van deze twee woningen en bijbehorende zijerven een woonbestemming neergelegd. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, derhalve is een bouwvlak strak om de bestaande woonboerderij gelegd. Hierbinnen zijn twee woningen toegestaan.

Bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan. Daarmee wijkt dit plan af van het moederplan 'Dorpskernen'. Dit komt omdat in het moederplan bouwvlakken zijn opgenomen over de gehele woonbestemming, waardoor bijgebouwen overal op het erf zijn toegestaan. Hier is gekozen om het bouwvlak strak om de boerderij te leggen, zodat niet elders op het erf een woning gebouwd kan worden. Om bijgebouwen nog wel elders op het erf toe te staan, is er derhalve voor gekozen om bijgebouwen ook buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

Waarde – Archeologie – 1 en 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' worden ongewijzigd overgenomen uit het moederbestemmingsplan ter bescherming van eventueel archeologische waarde ter plaatse.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de kernzone van de regionale waterkering, is deze dubbelbestemming opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 60%;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4 m.