

Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a’



Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPkweldamweg6aMLN-VG01

Projectnummer:
1013926

Planstatus

Datum:
03-03-2020

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Conclusie.....	14
4. Sectorale aspecten	15
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	15
4.2 Watertoets	15
4.3 Geluid.....	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Bedrijven en milieuhinder	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Kabels en leidingen.....	17
4.8 Ecologie.....	17
4.9 Bodem	18
4.10 Archeologie	18
4.10 Duurzaamheid	18
5. Juridische planbeschrijving.....	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Systematiek van de regels.....	19
5.3 Bestemmingen	19
5.4 Aanduidingen	20



6.	Verantwoording beleidskader	21
6.1	Rijksbeleid	21
6.2	Provinciaal beleid	24
6.3	Regionaal beleid	28
6.4	Gemeentelijk beleid	30
6.5	Conclusie	33
7.	Verantwoording sectorale aspecten	34
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	34
7.2	Watertoets	35
7.3	Geluid	39
7.4	Luchtkwaliteit	40
7.5	Bedrijven en milieuhinder	42
7.6	Externe veiligheid	44
7.7	Kabels en leidingen	46
7.8	Ecologie	47
7.9	Bodem	48
7.10	Archeologie	49
7.11	Duurzaamheid	51

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Watertoets	Waterschap Rivierenland	20190705- 9-20935	05-07-2019



1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Kweldamweg 6a/7 te Molenaarsgraaf is een agrarisch bedrijf gevestigd. Van oudsher werden de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf verricht vanuit twee bedrijfswoningen (twee huishoudens). In de huidige situatie is hier geen sprake meer van en wordt het bedrijf gerund door één familie (huishouden). Deze familie van het agrarische bedrijf is woonachtig in de bedrijfswoning Kweldamweg 7 te Molenaarsgraaf. Om de woning Kweldamweg 6a te kunnen blijven bewonen is het voornemen de functie te wijzigen naar een plattelandswoning.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto Kweldamweg 6a/7

Het perceel Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf valt binnen het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld 20 feb. 2018). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Vanuit milieukundig oogpunt, in verband met het naastgelegen agrarische bedrijf, is het juridisch-planologisch niet mogelijk om de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.

Het initiatief is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording d.d. 26 juni 2019 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang met daarachter de Kweldamweg. Aan de oost- en zuidzijde is grasland gelegen en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het agrarische bedrijf aan de Kweldamweg 7. Het plangebied betreft het kadastrale perceel MLN00 – D – 468.



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan betreft enkel een juridisch-planologische functiewijziging van een bedrijfs- naar een plattelandswoning. Er worden geen fysieke ingrepen gedaan of werkzaamheden uitgevoerd. Middels de wijziging kan de plattelandswoning door derden worden bewoond en wordt de huidige situatie conform beleidsregels. Middels de functiewijziging wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woning, waarbij leegstand en verpaupering van de bedrijfswoning en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Het agrarische bedrijf wordt niet belemmerd door de plattelandswoning. Hierdoor worden geen individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving geschaad.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

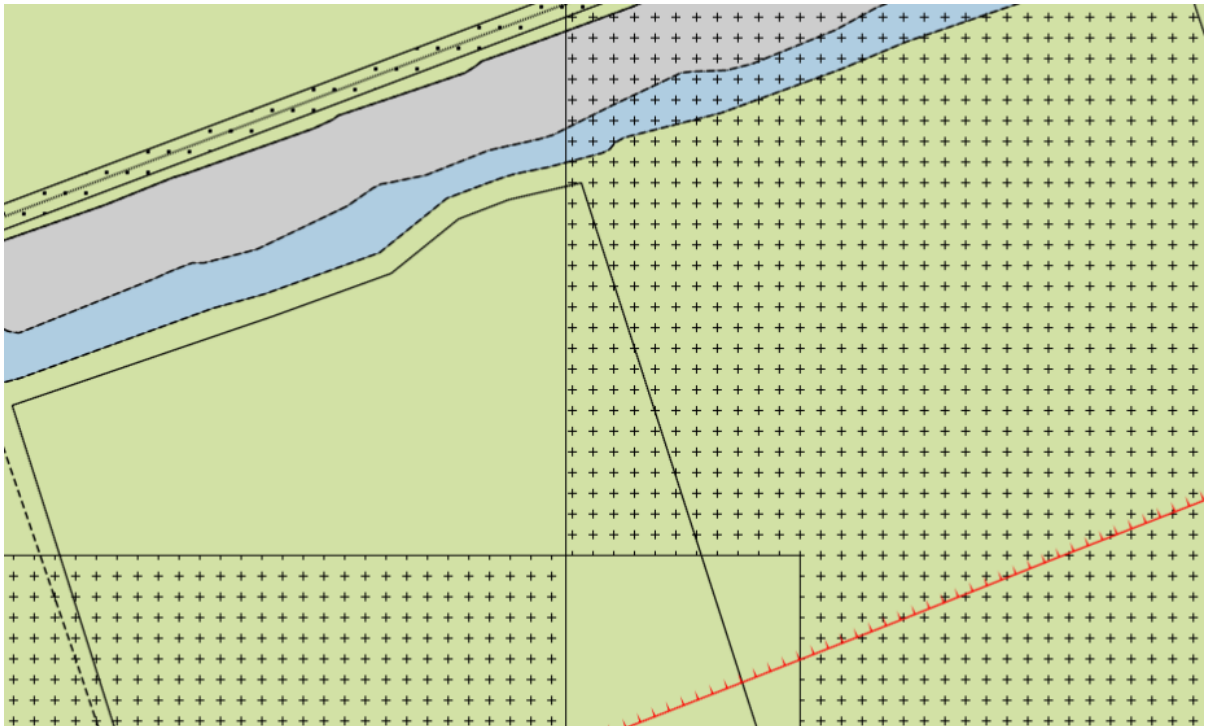
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied verkavelingslint;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied.

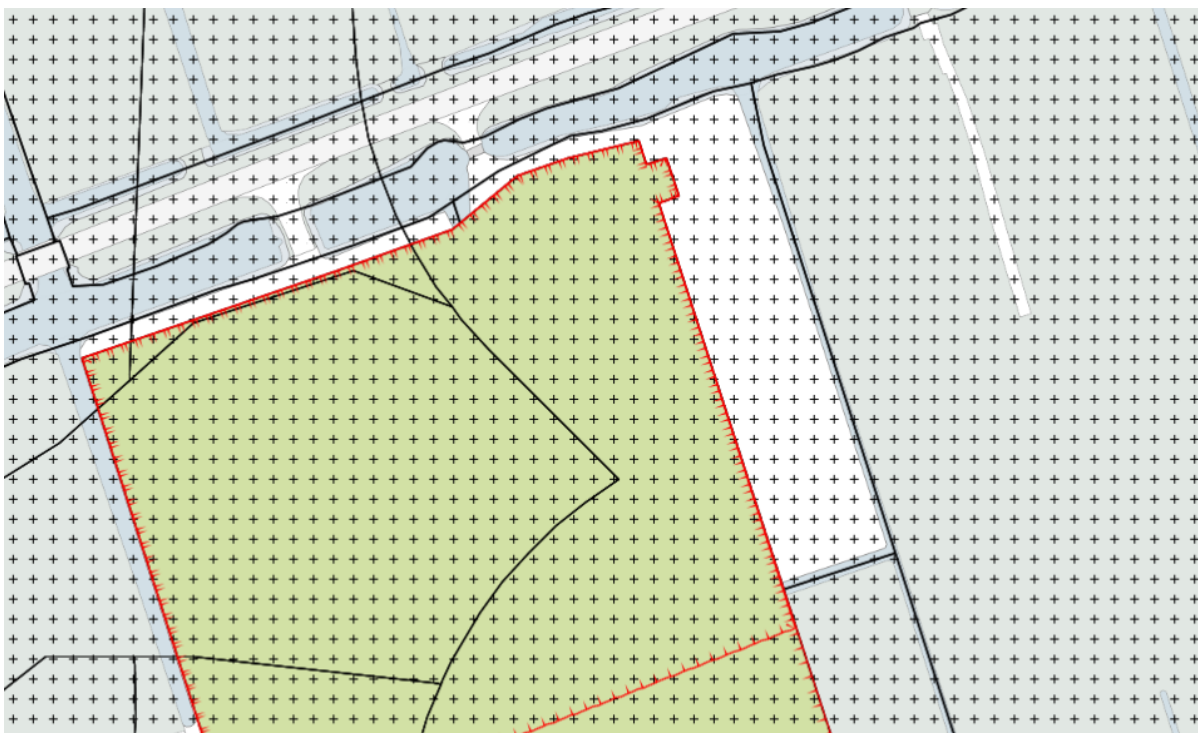


Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 4, 6, 7 & 8;
- De maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bedrijfswoning Kweldamweg 6a Molenaarsgraaf juridisch-planologisch gewijzigd naar een plattelandswoning, waardoor de woning bewoond kan worden door derden.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.



2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de dorpskern Molenaarsgraaf aan de ruilverkaveling de Kweldamweg welke in de jaren '80/'90 ontwikkeld is. Aan de ruilverkavelingsweg zijn er verschillende agrarische bedrijven gevestigd op een groen eiland met daartussen vaak honderden meters open polderlandschap. Op het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig bij een agrarisch bedrijf, waar voornamelijk één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf gangbaar is.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft het bouwvlak aan de Kweldamweg 6a/7 te Molenaarsgraaf. Het perceel Kweldamweg 6a betreft tesamen met het perceel aan de Kweldamweg 7 een gezamenlijke agrarische bestemming. Op de Kweldamweg 7 is thans een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd. Het plangebied aan de Kweldamweg 6a heeft wel een agrarische bestemming, maar staat niet meer in relatie met het agrarische bedrijf en op het perceel zijn tevens geen volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten meer aanwezig.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied

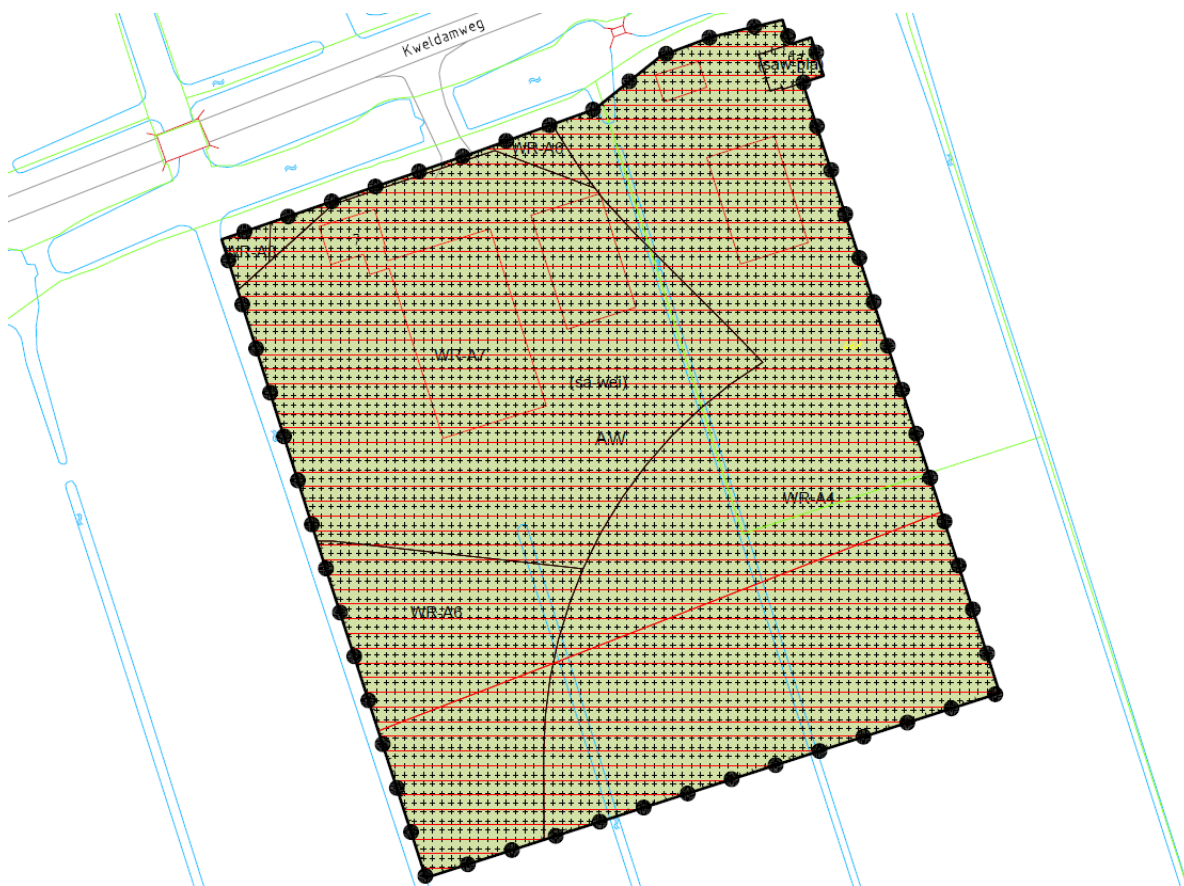
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfswoning aan de Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf juridisch-planologisch gewijzigd in een plattelandswoning. Hiermee kan de woning worden bewoond door derden. Het plan betreft enkel een juridisch-planologische wijziging, er vinden geen fysieke ingrepen en/of werkzaamheden plaats.

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om de bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning. In de Wabo is een artikel opgenomen (artikel 1.1a) waarmee een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, door een derden bewoond mag worden. Dit zonder beperkingen voor het bedrijf of de woning tot gevolg, gezien de woning als onderdeel van het bedrijf wordt beschouwd.



Figuur 6: Nieuwe juridisch-planologische situatie Kweldamweg 6a Molenaarsgraaf

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Kweldamweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' in 'niet stedelijk' 'buitengebied' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Deze benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het perceel Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van drie auto's. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijke gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het onderhavige plangebied valt buiten het Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit middels een juridisch-planologische wijziging wordt gewaarborgd. De individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de bestaande bedrijfswoning aan de Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf als plattelandswoning kan worden bewoond. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Middels de functiewijziging wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woning, waarbij leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie 2030 ‘Open voor elkaar’ en de ‘Regionale woonvisie’ de meest bepalende beleidsdocumenten.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde gebouwen (waaronder woningen) niet wenselijk. Het



onderhavige plan zorgt dat een bedrijfswoning aan de Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf als plattelandswoning kan worden bewoond. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Middels de functiewijziging wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woning, waarbij leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Het open rustige authentieke karakter van de regio is daarmee tevens gewaarborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Molenaarsgraaf is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming dan wel regionaal melden niet noodzakelijk is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan past binnen de gemeentelijke doelstelling zoals opgenomen in de Toekomstvisie Molenwaard. Middels het onderhavige plan wordt een bedrijfswoning juridisch-planologisch gewijzigd in een plattelandswoning. Ten gevolge hiervan kunnen mensen blijven wonen waar zij willen.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Vanuit milieukundig oogpunt, in verband met het naastgelegen agrarische bedrijf, is het juridisch-planologisch niet mogelijk om de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Echter, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om de bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning. In de Wabo is een artikel opgenomen (artikel 1.1a) waarmee een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, door een derden bewoond mag worden.

3.5 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming van het ruimtelijke beleid.

4. Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de milieuaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van de milieuaspecten staan beschreven in hoofdstuk 7.

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	Nee	Nee	Nee
4.2 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.3 Geluid	Nee	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.5 Bedrijf-milieu hinder	Nee	Nee	Nee
4.6 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.7 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.8 Ecologie	Nee	Nee	Nee
4.9 Bodem	Nee	Nee	Nee
4.10 Archeologie	Nee	Nee	Nee
4.11 Duurzaamheid	Nee	Nee	Nee

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Hierdoor worden er geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage overschreden. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a'.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20190705-9-20935).

Watergangen

Op en rondom het plangebied zijn een A-watergang (001237), een B-watergang (069685) en twee C-watergangen (068894; 068954) gelegen. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats. Het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

In het onderhavige plan vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen niet noodzakelijk.



Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt evenals in de huidige situatie afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

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

Wegbeheer

Het perceel Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Kweldamweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kan dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

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

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De plattelandswoning heeft geen



belemmeringen voor het voorheen bijbehorende agrarische bedrijf (Kweldamweg 7) tot gevolg en vice versa, gezien een plattelandswoning als onderdeel van de inrichting wordt beschouwd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is tevens geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie. Toch is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de relatie van de woning met omliggende bedrijven.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Tevens zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningsleidingen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke



werkzaamheden plaats, zoals bouw- en/of sloopwerkzaamheden, dempen van watergangen, kappen van bomen en/of en verwijderen van andere beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

4.9 Bodem

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Gezien de woning thans jarenlang wordt bewoond kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.10 Archeologie

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, zoals bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het onderhavige plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4, 6, 7 & 8' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid

Het Rijk en ook de gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats op de bestaande bebouwing. De huidige situatie is reeds op een verantwoorde wijze ingericht en middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige en duurzame situatie gecreëerd, waarmee leegstand en verpaupering wordt voorkomen.



5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de 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- en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' 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

Agrarisch met waarden

Ter plaatse van het plangebied blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Echter wordt er de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch: plattelandswoning' opgelegd ter plaatse van Kweldamweg 6a, waarmee de bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een plattelandswoning en bewoning door derden mogelijk wordt.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4, 6, 7 & 8

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4, 6, 7 & 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.



5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – wijzigingsgebied verkavelingslint;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden: plattelandswoning.



6. Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

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

6.1.3 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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 in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' 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'*.

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). Een ontwikkeling welke



voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).'

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Per saldo worden er geen wooneenheden toegevoegd. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van 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 Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

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

Het onderhavige plangebied valt buiten het Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit middels een juridisch-planologische wijziging wordt gewaarborgd. De individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

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 belevingswaarde. 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 onderhavige plan zorgt ervoor dat de bestaande bedrijfswoning aan de Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf als plattelandswoning kan worden bewoond. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Middels de functiewijziging wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woning, waarbij leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen 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. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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



eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het onderhavige plan sluit aan op de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, het veenweidelandschap wordt gewaarborgd.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 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.

Het plan zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Middels de functiewijziging wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woning, waarbij leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

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:

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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Per saldo worden er geen wooneenheden toegevoegd. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde gebouwen (waaronder woningen) niet wenselijk. Het onderhavige plan zorgt dat een bedrijfswoning aan de Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf als plattelandswoning kan worden bewoond. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Middels de functiewijziging wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de woning, waarbij leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Het open rustige authentieke karakter van de regio is daarmee tevens gewaarborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

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



gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Molenaarsgraaf is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming dan wel regionaal melden niet noodzakelijk is.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet de gemeente in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Middels het onderhavige plan wordt een bedrijfswoning juridisch-planologisch gewijzigd in een plattelandswoning. Ten gevolge hiervan kunnen mensen blijven wonen waar zij willen.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

In de kern Molenaarsgraaf is er woningbehoefte op kleine schaal. Middels het onderhavige plan worden er geen extra woningen toegevoegd. Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de bestaande woning te blijven bewonen, voor mensen die er al jaren wonen en die binding hebben met de gemeente en hun woonplaats. Het onderhavige plan is hiermee conform het MPW.

6.4.3 Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied verkavelingslint;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied.

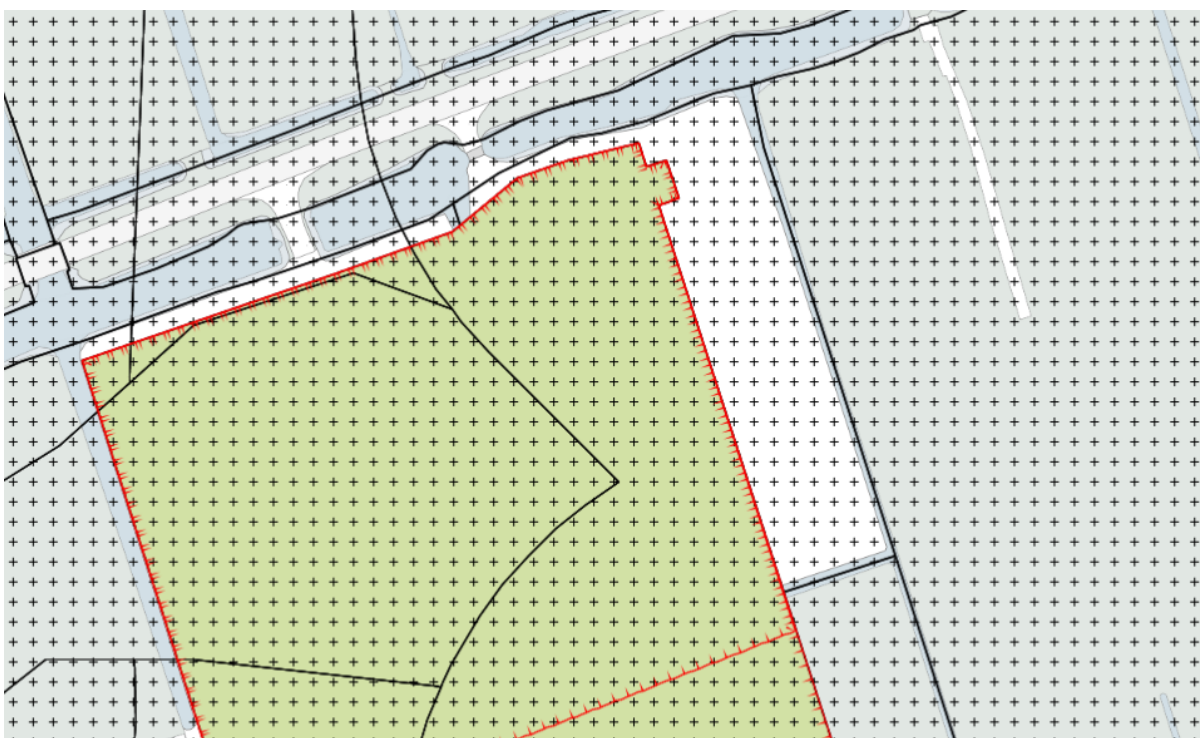


Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4, 6, 7 & 8;
- De maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Vanuit milieukundig oogpunt, in verband met het naastgelegen agrarische bedrijf, is het juridisch-planologisch niet mogelijk om de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Echter, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om de bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning. In de Wabo is een artikel opgenomen (artikel 1.1a) waarmee een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, door een derde bewoond mag worden.



6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom';
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning. Regionale afstemming dan wel het regionaal melden is daarmee niet noodzakelijk;
- Het onderhavige plan zorgt ervoor dat leegstand/verpaupering van de woning en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.



7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Hierdoor worden er geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage overschreden. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a'.

Conclusie

Gezien het plan enkel een functiewijziging betreft is er geen sprake van ernstige milieugevolgen. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting.



7.2 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, 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.

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

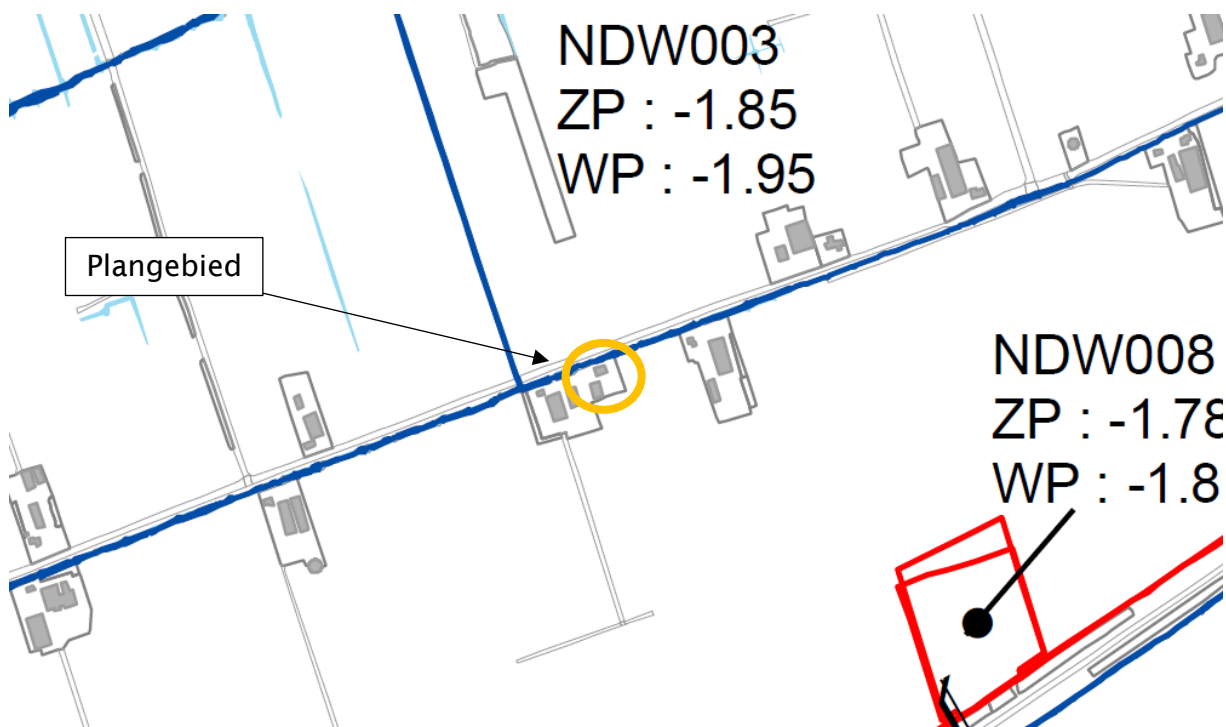
Op en rondom het plangebied zijn een A-watergang (001237), een B-watergang (069685) en twee C-watergangen (068894; 068954) gelegen. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats. Het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk.



Figuur 9: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20190705-9-20935). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW003. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,85 meter NAP en een winterpeil van -1,95 meter NAP.



Figuur 10: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te 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 landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

In het onderhavige plan vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt evenals in de huidige situatie afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt



onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

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

Wegbeheer

Het perceel Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Kweldamweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

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



7.3 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kan dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wat betreft de omliggende bedrijven en de eventuele geluidshinder wordt in paragraaf 7.5 verder op ingegaan.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.



7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 1: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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 (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 18,4 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,1 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,0 µg PM2,5/m³.

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

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



7.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

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

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

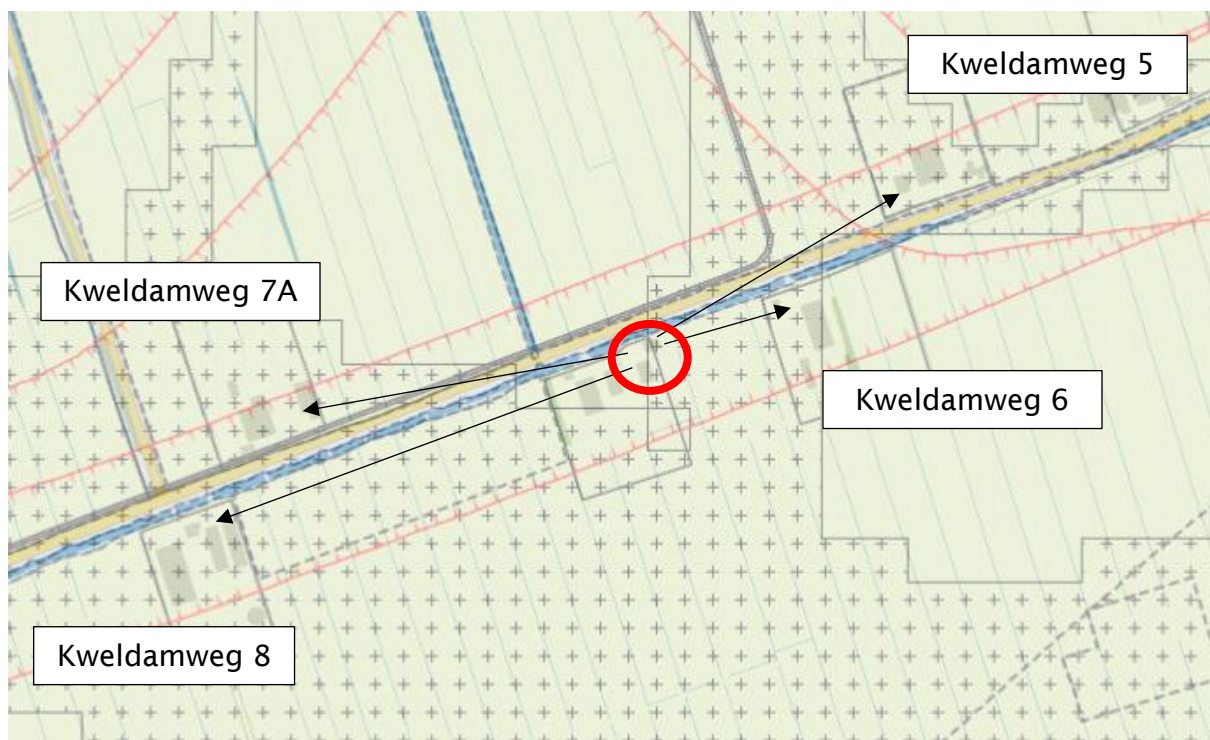
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De plattelandswoning heeft geen belemmeringen voor het voorheen bijbehorende agrarische bedrijf (Kweldamweg 7) tot gevolg en vice versa, gezien een plattelandswoning als onderdeel van de inrichting wordt beschouwd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is tevens geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie. Toch is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de relatie van de woning met omliggende bedrijven.

Tabel 3: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand (ca.)
Kweldamweg 5	Agrarisch loonbedrijf	50 meter (geluid)	300 meter
Kweldamweg 6	Fokken en houden van rundvee	100 meter (geur)	135 meter
Kweldamweg 7a	Melkveehouderij	100 meter (geur)	380 meter
Kweldamweg 8	Melkveehouderij	100 meter (geur)	500 meter





Figuur 11: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Teven zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig.





Figuur 12: Uitsnede risicokaart

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt.

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningsleidingen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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



7.8 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 onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, zoals bouw- en/of sloopwerkzaamheden, dempen van watergangen, kappen van bomen en/of en verwijderen van andere beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.



7.9 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Gezien de woning thans jarenlang wordt bewoond kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.



7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

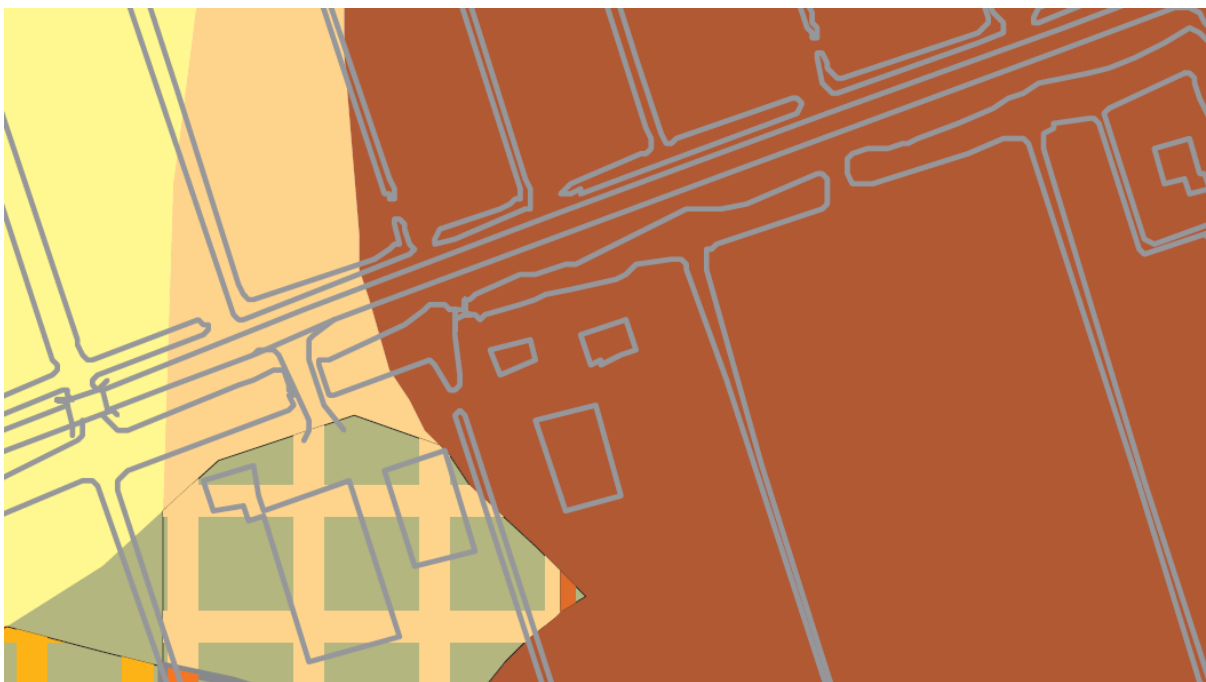
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, zoals bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 13: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het onderhavige plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4, 6, 7 & 8' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

7.11 Duurzaamheid

Het Rijk en ook de gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats op de bestaande bebouwing. De huidige situatie is reeds op een verantwoorde wijze ingericht en middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige en duurzame situatie gecreëerd, waarmee leegstand en verpaupering wordt voorkomen.