

gemeente



Molenwaard

## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Graafdijk-oost 24 en 29' TE MOLENAARSGRAAF



**Naamgeving: 'Graafdijk-oost 24 & 29 Molenaarsgraaf'**

**NL.IMRO.1927.BPgraafdijkoost2429MLN-VG01**

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

status: Vastgesteld  
versie: 3.0

Langerak, 04-02-2013



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.  
Ing. E. van den Heuvel



# Inhoudsopgave

1 INLEIDING .....	2
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	4
1.4 Leeswijzer .....	4
2 BESTAANDE SITUATIE .....	5
2.1 Algemeen .....	5
2.2 Ruimtelijke structuur .....	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën .....	5
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied .....	5
2.2.3 Waterstructuur .....	5
2.2.4 Huidig gebruik .....	6
3 BELEIDSKADER .....	7
3.1 Europees en rijksbeleid .....	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	7
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte) .....	7
3.2 Provinciaal beleid .....	8
3.2.1 Provinciale structuurvisie .....	8
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....	8
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 .....	9
3.3 Regionaal Beleid .....	10
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden .....	10
3.4 Gemeentelijk beleid .....	10
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom .....	10
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” .....	11
3.5 Conclusie .....	11
4 PLANBESCHRIJVING .....	13
4.1 Plan .....	13
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten .....	14
4.3 Ontsluiting en Parkeren .....	14
4.4 Waterhuishouding .....	14
4.5 Motivering medewerking .....	15
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....	16
5.1 Geluidhinder .....	16
5.2 Bedrijven en milieuzonering .....	18
5.3 Bodem .....	20
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	22
5.5 Watertoets .....	26
5.6 Flora en fauna .....	30
5.7 Luchtkwaliteit .....	32

5.8 Externe veiligheid .....	32
6 JURIDISCHE PLANOPZET .....	34
6.1 Inleiding .....	34
6.2 Systematiek van de regels .....	34
6.3 Bestemmingen .....	34
6.4 Aanduidingen .....	35
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	35
7.1 Exploitatie .....	35
8 OVERLEG EN INSPRAAK .....	35
8.1 Vooroverleg .....	35
8.2 Zienswijzen .....	35

**Bijlagen:**

1. Principebesluit gemeente Molenwaard	d.d. 28-08-2012
2. Akoestisch onderzoek Voortman Ingenieurs	d.d. 19-06-2013
3. Onderzoek geluidsuitstraling Cauberg Huygen	d.d. 19-12-2012
4. Verkennend bodemonderzoek Bakker nr. 24	d.d. maart 2013
5. Verkennend bodemonderzoek Bakker nr. 29	d.d. maart 2013
6. Verkennend Archeologisch onderzoek ADC	d.d. 09-04-2013
7. Quickscan flora en fauna Waardenburg	d.d. 23-04-2013
8. Digitale watertoetsen nr. 24 & nr. 29	d.d. 24-04-2013

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De familie de Groot heeft in 2008 een procedure doorlopen om hun agrarisch melkveebedrijf te kunnen verplaatsen van de huidige locatie aan de Graafdijk-oost 24 naar de Kweldamweg. Na deze procedure met succes te hebben doorlopen heeft de familie een nieuwe melkveestal gebouwd aan de Kweldamweg. Om de verplaatsing te kunnen voltooien zal de vertreklocatie Graafdijk-oost 24 moeten worden verkocht. Door deze verkoop kunnen de benodigde financiële middelen worden vrijgemaakt om zo de verplaatsing te voltooien. Omdat de verplaatsing tot op heden nog niet is voltooid vindt de bedrijfsvoering momenteel op twee locaties plaats. Dit is vanuit het oogpunt van efficiëntie en toekomstperspectief een zeer onwenselijke situatie.

Om de vertreklocatie te kunnen verkopen is het noodzakelijke de vigerende agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Om de verkoopbaarheid en financiële haalbaarheid te vergroten zal er, gelijktijdig met het wijzigingen van de bestemming van de boerderij op Graafdijk-oost 24 naar wonen, een woonbestemming worden toegevoegd op het agrarisch perceel naar Graafdijk-oost 29. Deze toevoeging van een woning is mogelijk door gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling. Hiervoor zullen de bestaande schuren en stallen op de locatie Graafdijk-oost 24 worden gesaneerd.

Omdat de nieuwe ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen. Door de eigenaar is er bij de gemeente een verzoek ingediend tot medewerking. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 28-08-2012 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek door een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, beide gelegen langs de Graafdijk-Oost langs de Graafstroom.

Deelgebied 1 betreft de huidige boerderij op nummer 24. Dit deelgebied is kadastraal bekend als gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummer 336.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het Graafdijk-oost met daaraan direct grenzend de Graafstroom. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de het agrarische polderlandschap. Aan de westzijde grenst het woonperceel Graafdijk-oost 24a en aan de oostzijde het bedrijfspand van de firma van den Heuvel op nummer 23.



**afbeelding 1, projectgebied**

Deelgebied 2 betreft het agrarische perceel naar het woonhuis op nummer 24. Dit deelgebied is kadastraal bekend als gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummer 228.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het Graafdijk-oost met daaraan direct grenzend de Graafstroom. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de het agrarische polderlandschap. Aan de westzijde grenst het woon- / bedrijfsperceel Graafdijk-oost 30 en aan de oostzijde de woning nummer 29.



**afbeelding 2, kadastrale kaart deelgebied 1**



afbeelding 3, kadastrale kaart deelgebied 2

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het deelgebied Graafdijk Oost 24 heeft de bestemming:

- Agrarisch met Waarden;

Met de functieaanduiding;

- Cultuurhistorische waarden (ter plaatse van de monumentale woonboerderij);

en de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;

Het deelgebied Graafdijk Oost 29 heeft de bestemming:

- Agrarisch met Waarden;

en de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een woonboerderij met burgerwoning en een nieuwe vrijstaande woning past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

### 1.4 Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Molenaarsgraaf is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

Deelgebied 1 is kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummer 220 en heeft een oppervlakte van circa 5130 m<sup>2</sup>.

Deelgebied 2 is kadastraal bekend gemeente Molenaarsgraaf, sectie D, nummer 228 en heeft een oppervlakte van circa 2000 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Molenaarsgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het een grote groei heeft gekend. Vanaf de Graafdijk-oost, ter hoogte van de Kerkweg naar Brandwijk, is bebouwing gerealiseerd richting het zuiden, de polder in. De laatste uitbreiding is momenteel in ontwikkeling en betreft het project de Molenaar. Met deze uitbreiding wordt het open gebied tussen de bestaande uitbreidingswijk en de bedrijfslocatie langs de Polderweg ingevuld.

Beide plangebieden zijn gelegen in de karakteristieke lintbebouwing langs de Graafdijk-oost. Tevens is het plangebied gelegen tussen de Graafstroom en de voorwetering, welke hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door lintbebouwing langs de Graafdijk-oost. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Graafstroom. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders- / knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing zijn enkele plekken met open groen en doorzichten naar het polderlandschap. De verkavelingsrichting van het landschap is uitsluitend haaks op de Graafstroom gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing.

#### 2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van beide deelgebieden wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting. Deze inritten zullen in de toekomstige situatie worden gehandhaafd. Deze inritten ontsluiten de deelgebieden op de Graafdijk-oost, waarna men via de polderwegen, de provinciale weg en zo de rijksweg kan bereiken.

#### 2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de weteringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien is de Graafstroom aangemerkt als een A-watergang, waarmee duidelijk wordt dat dit een hoofdafwatering betreft. Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van de boezemkade.



#### **2.2.4 Huidig gebruik**

In de huidige situatie is deelgebied 1 bebouwd met een woonboerderij en diversen veestallen. Het huidige gebruik van dit perceel bestaat uit agrarische activiteiten. Deelgebied 2 is thans onbebouwd en wordt als agrarisch weiland gebruikt.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Europees en rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

#### 3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

#### *Artikel 2 Contouren*

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

#### *Artikel 2 lid 2 a. ruimte voor ruimte*

Om verstening van het buitengebied tegen te gaan en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren heeft de provincie een ruimte voor ruimte regeling. Binnen deze regeling is het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen te slopen om zo de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters mogelijk te maken.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten

Het onderhavige plan valt binnen de ruimte voor ruimte regeling en past daarmee binnen het provinciale beleid.

### **3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020**

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen de rode contour en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past met een toevoeging van slechts een woning in ruil voor te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ruimte voor ruimte) binnen het gestelde beleid.

## 3.3 Regionaal Beleid

### 3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Oud-Alblas aangeduid als kleine woonkern gericht op vernieuwing binnen de huidige streekplancontour. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningsfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Molenaarsgraaf is samen met de Kern Brandwijk aangemerkt als verzorgingskern.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen op 'knopen' betekent een meerwaarde voor de recreant en biedt tevens een economische basis voor de instandhouding van het waardevolle landschap.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

De structuurvisie spreekt zich uit over de stimulering om transportbedrijven uit de linten en kernen te verplaatsen naar bedrijventerreinen en het speciaal hiervoor ontwikkelde transportcentrum Schelluinen-West.

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het 'pact van Bleskensgraaf'. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'.

Ten aanzien van Molenaarsgraaf wordt gesproken over een verzorgingskern. Het plangebied ligt in de lintbebouwing en komt door de ruimte voor ruimte regeling in aanmerking voor ontwikkeling. Bovendien zorgt de bedrijfsverplaatsing voor een ontlasting van de Graafdijk-oost met vrachtverkeer.

### 3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010.

Het deelgebied 1, Graafdijk Oost 24 heeft de bestemming:

- Agrarisch met Waarden;

Met de functieaanduiding;

- Cultuurhistorische waarden (ter plaatse van de monumentale woonboerderij);

en de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;

Het deelgebied 2, Graafdijk Oost 29 heeft de bestemming:

- Agrarisch met Waarden;

en de dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;



Afbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een woonboerderij met burgerwoning en een nieuwe vrijstaande woning past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

### 3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

- Het melkveebedrijf is / wordt verplaatst naar de Kweldamweg, waardoor er agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen. Met de ruimte voor ruimte regeling wordt een passende invulling gevonden.

- Door de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor een burgerwoning verdwijnt er een bedrijf uit de lintbebouwing en wordt de Graafdijk-oost ontlast van vrachtverkeer.
- Door de monumentale boerderij geschikt te maken voor burgerwoningen wordt de bewaring van het pand veilig gesteld.
- Er wordt een passende invulling gevonden voor de vrijkomende vertreklocatie.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Plan

De familie de Groot heeft in 2008 een procedure doorlopen om hun agrarisch melkveebedrijf te kunnen verplaatsen van de huidige locatie aan de Graafdijk-oost 24 naar de Kweldamweg. Na deze procedure met succes te hebben doorlopen heeft de familie een nieuwe melkveestal gebouwd aan de Kweldamweg. Om de verplaatsing te kunnen voltooien zal de vertreklocatie Graafdijk-oost 24 moeten worden verkocht. Door deze verkoop kunnen de benodigde financiële middelen worden vrijgemaakt om zo de verplaatsing te voltooien. Omdat de verplaatsing tot op heden nog niet is voltooid vindt de bedrijfsvoering momenteel op twee locaties plaats. Dit is vanuit het oogpunt van efficiëntie en toekomstperspectief een zeer onwenselijke situatie.

Om de vertreklocatie te kunnen verkopen is het noodzakelijke de vigerende agrarische bestemming te wijziging in een woonbestemming. Om de verkoopbaarheid en financiële haalbaarheid te vergroten zal er, gelijktijdig met het wijzigingen van de bestemming van de boerderij op Graafdijk-oost 24 naar wonen, een woonbestemming worden toegevoegd op het agrarisch perceel naar Graafdijk-oost 29. Deze toevoeging van een woning is mogelijk door gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling. Hiervoor zullen de bestaande schuren en stallen op de locatie Graafdijk-oost 24 worden gesaneerd.

In totaal zal ca. 1375m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Dit betreft:

<b>Te slopen objecten</b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Melkstal	590
Wagenberging	235
Jongveestal	175
Sleufsilos	375



Afbeelding 4: woonboerderij Graafdijk-oost 24 (rijksmonument)





Afbeelding 5: perceel naast nr. 29 bouwkevel ruimte voor ruimte

## 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er zal aansluiting gezocht worden bij de omgeving en de lintbebouwingsstructuur van de Graafdijk-oost
- 2) De bestaande agrarische bedrijfsopstallen aan de Graafdijk-oost 24 zullen worden gesloopt (behoudens de boerderij en de garage)
- 3) De twee woningen krijgen ieder een eigen ontsluiting op de Graafdijk-oost. (handhaving van de bestaande inritten);
- 4) Parkeren voor de woningen is opgelost op eigen terrein;
- 5) Door de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen ca. 1000m<sup>2</sup> is er sprake van een afname van verhard oppervlak en is derhalve geen watercompensatie nodig;
- 6) Er zal voldoende groen worden behouden / aangeplant om het landelijk karakter van de omgeving te behouden.

## 4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 2,0 parkeerplaats per woning

Op beide percelen is ruim voldoende parkeergelegenheid om de parkeernorm op eigen terrein te kunnen behalen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De percelen zijn ontsloten via een enkele uitritconstructie op het Graafdijk-oost. De Graafdijk is ter plaatse van het plangebied ingericht als 60-kilometerzone.

## 4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing (buitengebied) van Molenaarsgraaf. Beide deelgebieden zijn gelegen aan de regionale waterkering langs de Graafstroom en worden aan zuid en oost zijde begrensd door oppervlaktewater. Hemel- en terreinwater wordt gelijk aan de huidige situatie direct afgevoerd naar het oppervlaktewater.

#### **4.5 Motivering medewerking**

- Met het onderhavige plan wordt een passende bestemming gevonden voor de vrijkomende vertreklocatie.
- Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing langs de Graafdijk verdwijnt, waardoor de verstening in het buitengebied afneemt.
- Door de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming verdwijnt er een bedrijf uit de lintbebouwing, waardoor o.a. de verkeersoverlast wordt teruggebracht.
- Door de monumentale boerderij geschikt te maken voor een burgerwoning wordt de bewaring van het pand veilig gesteld.

## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

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

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging naar wonen. Een woning in de bestaande woonboerderij en een nieuwe vrijstaande woning naast nummer 29. Hiermee worden beide deelgebieden als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk.

De deelgebieden zijn geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Graafdiĳk-oost en Gijbelandsedijk.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de realisatie van een nieuwe woning in een bestaande boerderij (nr. 24) en een nieuwe vrijstaande woning (nr. 29a) aan de Graafdiĳk Oost te Molenaarsgraaf.*

*Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.*

*Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:*

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Graafdiĳk Oost ter plaatse van woningnr. 24 en 29a respectievelijk ten hoogste 46 dB en 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De geluidbelasting van de Graafdiĳk Oost is alleen op woningnr. 29a hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Gijbelandsedijk is voor beide woningen niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- Aangezien de gecumuleerde geluidbelasting op woningnr. 29a ten hoogste 54 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt, is het realiseren van een geluidluwe gevel of buitenruimte een voorwaarde. Uit de berekeningen blijkt dat aan deze voorwaarde ter plaatse van de zuidgevel kan worden voldaan.*

#### **Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï**

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard dient de in tabel volgende hogere waarde vast te stellen.*

Tabel 5.1: aan te vragen hogere grenswaarden t.g.v. wegverkeerslawaaï;

beoordelingspunt	hoogte [m]	bouwnummer	wegvak	hogere waarde <sup>1)</sup> [dB]
29a-1_B	4,5	Graafdiĳk Oost 29a	Graafdiĳk Oost	53

<sup>1)</sup> inclusief aftrek artikel 110g Wgh

#### **Geluidwering van de gevel**

*Voor een woning waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te*

*worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.*

**Conclusie:**

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaï bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde moet worden ingediend. De procedure tot vaststelling zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. De bestemmingswijzing ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

### Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

### Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op Graafdijk-oost 24 (deelgebied 1) wordt immers de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming en naast nummer 29 (deelgebied 2) zal een nieuwe woning worden toegevoegd.

In de nabije omgeving van deelgebied 1 & 2 zijn de volgende bedrijven gevestigd.

		Afstand tot deelgebied 1	Afstand tot deelgebied 2	Richtafstand volgens VNG "gemend gebied"
Graafdijk-oost 17	Agrarisch Bomenteelt	110	310	30
Graafdijk-oost 23	Bedrijf Kaasmakerij	<b>16</b>	200	100
Graafdijk-oost 26	Bedrijf Hovenier	85	75	50
Graafdijk-oost 30	Bedrijf Opslag	220	10	10
Graafdijk-oost 31	Agrarisch Melkveebedrijf	300	95	50
Gijbelandsedijk 91	Agrarisch Melkveebedrijf	275	75	50
Gijbelandsedijk 94	Agrarisch Melkveebedrijf	90	75	50
Gijbelandsedijk 99	Agrarisch Melkveebedrijf	95	285	50

Tabel omliggende bedrijven

De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van de omliggende bedrijven geldt dat de grootste richtafstand in bovenstaande tabel is opgenomen. Voor deelgebied 2 kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en kan dus worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor deelgebied is in de tabel te zien dat er ten aanzien van het bedrijf Graafdijk-oost 23 niet kan worden voldaan aan de gestelde richtafstand. Om de haalbaarheid van de bestemmingswijziging in kaart te brengen is er voorafgaand

aan het opstarten van deze procedure een akoestisch onderzoek naar de uitstraling van het bedrijf Graafdiijk-oost 23 uitgevoerd door Cauberg Huygen. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“In opdracht van de familie De Groot - bewoner / eigenaar van de boerderij aan de Graafdiijk Oost 24 te Molenaarsgraaf - is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van het naastgelegen bedrijf van de Firma Van den Heuvel aan de Graafdiijk Oost 23 te Molenaarsgraaf.*

*Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen gehanteerde grenswaarden. Derhalve zijn wij van mening dat ter plaatse van de Graafdiijk Oost 24 sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat en dat de firma Van den Heuvel niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering.*

*Vanuit akoestisch oogpunt bestaat derhalve geen belemmering om bestemming “agrarisch” om te zetten naar een “wonen”*

*Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV”*

Het rapport van Cauberg-Huygen is inmiddels door de gemeente en de omgevingsdienst gecontroleerd en akkoord bevonden. Hierdoor kan er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovendien kan ten aanzien van de richtafstanden worden gesteld dat op de afstand tussen de deelgebieden en de bedrijven meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied. Doordat de omliggende woningen op dezelfde of kortere afstand van de betreffende bedrijven zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoeringen. De nieuwe woning en de bestaande bedrijfswoning (welke burgerbestemming krijgt) zal geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten. Kortom, als gevolg van de nieuwe woning, worden de betreffende bedrijven niet (verder) in hun milieuruimte beperkt.

### **Conclusie**

De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

### 5.3 Bodem

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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de bestaande bedrijfswoning te kunnen ontwikkelen naar een burgerwoning (deelgebied 1) en een nieuwe vrijstaande woning te kunnen bouwen naast nummer 29 (deelgebied 2). Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor beide deelgebieden. De conclusies uit deze onderzoeken luidt:

#### **Deelgebied 1:**

*“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:*

*Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het algemeen lichte bijmengingen met puin- en kooldeeltjes aangetroffen. Ter plaatse van boring I (oprit tussen beide stallen) is een laag, bestaande uit bijna volledig kolengruis aangetroffen. Deze laag is niet als bodemmateriaal beschouwd. Bij eventuele toekomstige aanpassingen aan dit deel van de oprit dient men wel rekening te houden met deze laag, die bij afvoer als afvalstof beschouwd dient te worden. In andere boringen op de oprit is deze laag niet aangetroffen. In boring 8 is nog wel een dunne laag gebroken puin onder de bestrating aanwezig;*

*De bovengrond ter plaatse van de onverharde terreingedeeltes blijkt licht verontreinigd met zink, lood en PAK. Dergelijke lichte verhogingen komen nagenoeg standaard voor op vergelijkbare percelen in de omgeving, ofwel deze stemmen overeen met de verwachting vooraf. De lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*

*De bovengrond onder de bestrating, ophoogzand en eventueel aanwezig puin is eveneens licht verontreinigd, namelijk met koper, lood, kwik en zink.*

*In de ondiepe humeuze kleiige ondergrond (0.5-1 m) zijn koper, kwik, lood, molybdeen en PAK licht verhoogd aangetroffen.*

*Het grondwater is vooralsnog niet onderzocht. Dit kan altijd nog uitgevoerd worden indien dat wenselijk is. In ieder geval zijn er op basis van de boorprofielen geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op noemenswaardige of kritische verontreinigingen in het grondwater. Normaal gesproken is grondwater in deze regio licht verontreinigd met barium en zink.*

*Aanbevelingen.*

*Bij de eventuele transactie van het onroerend goed dient men zoals hierboven vermeld rekening te houden met de plaatselijk aanwezige laag kolengruis rondom boring I. Er is bij het huidige gebruik (verharde oprit en erf) overigens in het geheel geen noodzaak tot verwijdering van deze laag.*

*Voor het overige geldt dat men bij eventuele toekomstige afvoer van licht verontreinigde grond naar elders quakosten rekening dient te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er is geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond”*

**Deelgebied 2:**

*“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:*

*De bovengrond blijkt licht verontreinigd met kwik, lood en molybdeen. Dergelijke lichte verhogingen komen nagenoeg standaard voor op dergelijke percelen in de regio, ofwel deze stemmen overeen met de verwachting vooraf. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor woonbestemming;*

*In de moerige (kleiig venige) ondergrond is alleen molybdeen minimaal verhoogd aanwezig. Dergelijke geringe verhogingen komen regelmatig voor in moerige of venige bodems;*

*In het grondwater is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en soms wordt ook de tussenwaarde overschreden. Meestal en zo ook in dit geval is er geen aanwijsbare oorzaak en kan het gehalte als van nature verhoogd worden beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.*

*Aanbevelingen.*

*Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning.*

*NB: in geval van afvoer van eventueel overtollige licht verontreinigde bovengrond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er is geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond, ofwel grond uit bijvoorbeeld de bouwput mag op het eigen perceel herschikt worden”*

**Conclusie**

Uit de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem van beide locaties geschikt is voor het beoogde gebruik (woondoeleinden). De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.



## 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### Beleidsnota Archeologie

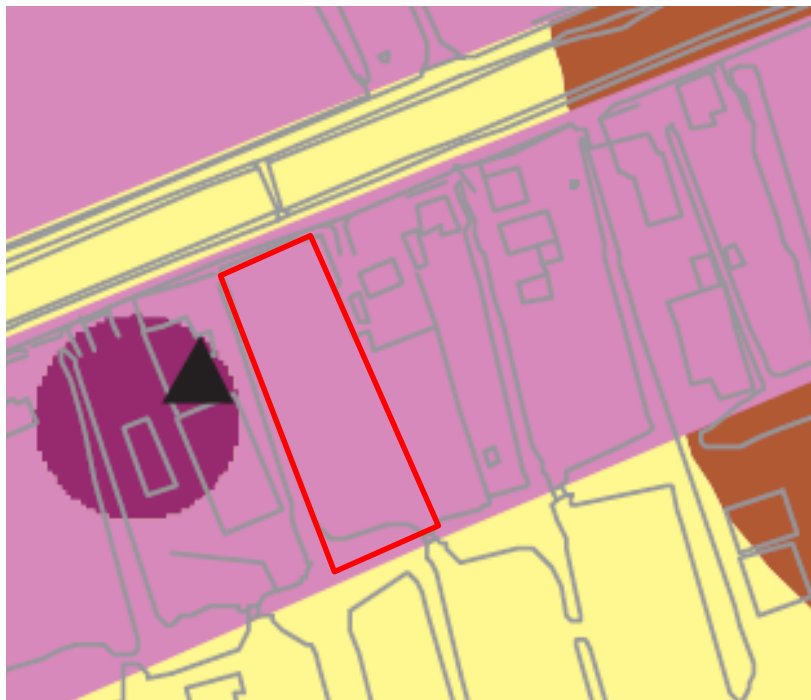
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota 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 er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart deelgebied 1



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart deelgebied 2

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is te zien dat:

Deelgebied 1 een zeer hoge waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting. Het deelgebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 30m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ter plaatse van deelgebied 1 is geen sprake van nieuwbouw. Hier wordt de bestemming van de bestaande woonboerderij gewijzigd van agrarisch naar wonen, waarbij de bestaande stallen zullen worden gesloopt. Ter plaatse van de stallen zijn geen archeologisch resten meer te verwachten, gezien de bodem hier bij de

bouw reeds verstoord is geraakt. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk, omdat er geen sprake is van bodem verstorende activiteiten.

Voor deelgebied 2 is er sprake van een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat op deze locatie sprake is van nieuwbouw en de verwachte bodemverstoring groter zal zijn dan 100m<sup>2</sup> is er aan ADC ArcheoProjecten gevraagd onderzoek uit te voeren. De conclusies van dit onderzoek luiden:

*“De in de Inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:*

*• Is / zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?*

*In het noordelijke deel is een ca. 45 cm dik kleipakket aangetroffen, waarin baksteenfragmenten zijn aangetroffen. In het zuidelijke deel is dit pakket ca. 30 cm dik. Deze laag kan worden geïnterpreteerd als (de basis van een) ophogingslaag. Onder het kleipakket is een afwisseling aangetroffen van veen en kom- en oeverafzettingen.*

*• Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?*

*Op basis van het booronderzoek bestaat nog steeds een kans op archeologische resten in het plangebied.*

*• Is het plangebied voldoende onderzocht?*

*Nee*

*• Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek is nodig om te komen tot een selectiebesluit?*

*Op basis van het booronderzoek worden nog steeds archeologische resten in het plangebied verwacht. De verwachte archeologische resten (fundamenten, kuilen en greppels) laten zich niet goed opsporen door middel van aanvullend booronderzoek. Aanbevolen wordt om het plangebied verder te onderzoeken door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Met dit onderzoek dient met name het noordelijke deel (ter hoogte van boringen 1, 2, en 3), aan de Graafdijk-oost, onderzocht te worden.*

#### *Aanbeveling*

*ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. In het plangebied kan een vindplaats uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Archeologische resten zullen bestaan uit met name fundamenten, greppels en kuilen. Het onderzoek dient zich met name in het noordelijke deel (aan de Graafdijk-oost, ter hoogte van boringen 1, 2 en 3) toe te spitsen.*

*De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).*

*Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.*

#### *Selectiebesluit*

*Onderhavig rapport is getoetst door de gemeente Molenwaard:19 “De situatie geanalyseerd met behulp van de kad min ca 1820. De sloot tussen het plankader en de boerderij aan de westzijde blijkt precies de grens te zijn van twee kaartbladen van de minuut, zodat deze aan elkaar heb moesten worden geplakt. Maar het resultaat is wel duidelijk. Binnen het plankader heeft zeker geen woonheuvel gelegen. De spoortjes baksteen in de eerste 35-40 cm van de boringen 1, 3 en 4 zeggen niet zoveel. Dit wordt meer gezien als sporen die samenhangen met verharding, ophoging en/of grondverzet. Zo te zien was de*

*dijksloot rond 1820 al gedicht en later ook de scheidingsloot tussen boerderij en plankader. En curieus: op de projectie is te zien dat boring 2 inderdaad in/bij een voormalige sloot is gezet. Vandaar de uitkomst. Hier blijkt maar weer uit hoe nuttig het is om de kad min van ca. 1820 altijd in het onderzoek te betrekken. Samengevat wordt geen aanleiding gezien voor verder onderzoek en kan het terrein worden vrijgegeven ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.”*

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, de toetsing door de gemeente Molenwaard en het daaruit volgende selectiebesluit geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling is echter juist ingezet om de cultuurhistorische boerderij te kunnen behouden als burgerwoning. Het plan vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

**Conclusie:**

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

## 5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

### 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 ineen geslagen 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 onkruid beheer, 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.

## Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Molenaarsgraaf is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

Om de gevolgen van de plannen voor het waterhuishoudkundige werken is er voor beide deelgebieden een digitale watertoets uitgevoerd. De rapporten zijn als bijlage opgenomen.

## Nieuwbouweffecten

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.

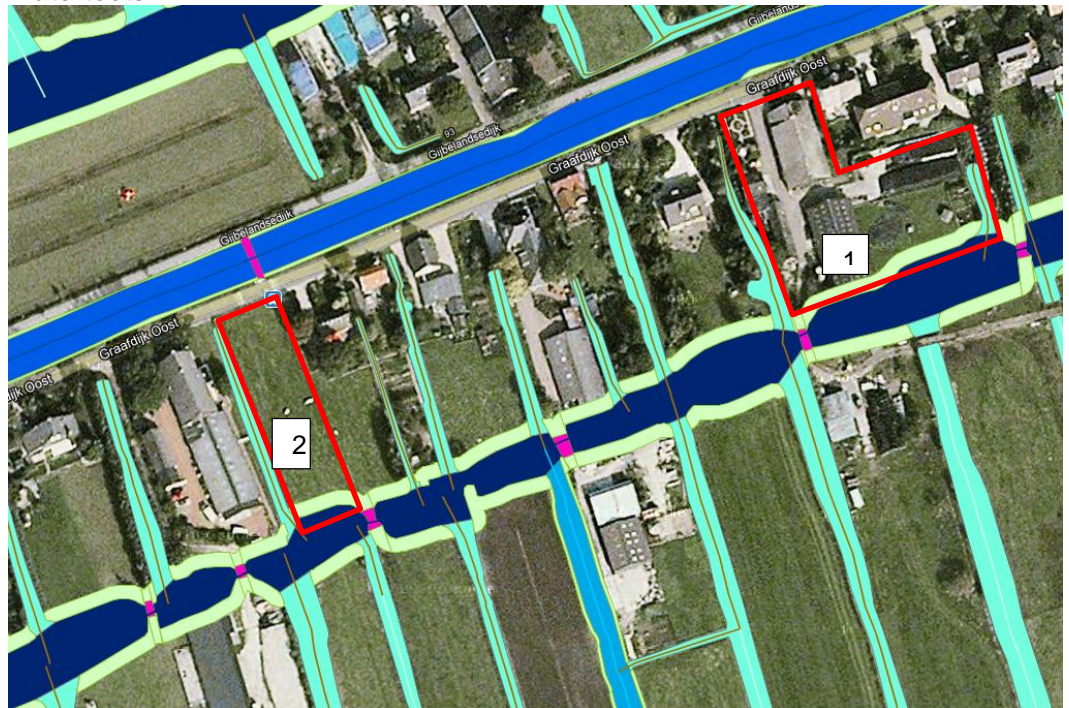
Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m<sup>2</sup>.

Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>.

## Peilgebied

Beide deelgebieden zijn gelegen aan de Graafdijk-oost en gelegen binnen het Peilgebied NDW005

## Watertoets



Deelgebied 1 (Graafdijk-oost 24) is gelegen langs de Graafstroom aan de binnenzijde van de boezemwaterkering.

Het deelgebied is aan de zuidzijde begrensd door een A-watergang met een beschermings- en onderhoudsstrook van 5 meter.

Deelgebied 2 (naast Graafdijk-oost 29) is gelegen langs de Graafstroom aan de binnenzijde van de boezemwaterkering

Ook dit deelgebied is aan de zuidzijde begrensd door een A-watergang met een beschermings- en onderhoudsstrook van 5 meter.

Binnen deelgebied 1 wordt bestaande woonboerderij en garage gehandhaafd en zal de overige stallen en terreinverharding worden verwijderd. Er is daarmee sprake van een afname van het verhard oppervlak.

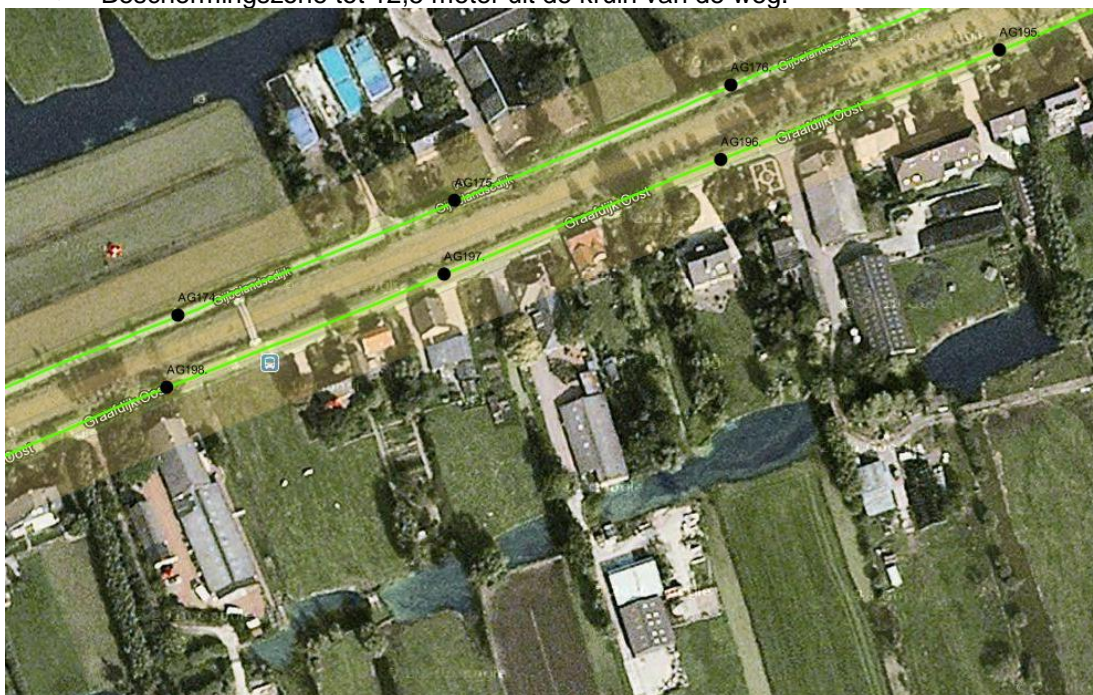
In deelgebied 2 is er thans geen verharding aanwezig en zal een nieuwe vrijstaande woning met terreinverharding worden gerealiseerd. Binnen deelgebied 2 is er derhalve sprake van een toename aan verhard oppervlak.

<b>Deelgebied 1</b>	Bestaand	Nieuw	Vershil
Bebouwd oppervlak	1512	531	-981
Terreinverharding	2280	320	-1960
<b>Deelgebied 2</b>			
Bebouwd oppervlak	0	150	150
Terreinverharding	0	200	200
		<b>Totale afname</b>	<b>2591</b>

### Waterkering

De Graafdijk-oost, waaraan het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard. Voor deze waterkering gelden de volgende afmetingen en keurzone (uitgaande van de toekomstige dijkverzwaring):

- Kruijn 7 meter (weg 5 meter + weerszijde 1 meter vrij voor bouwbeleid);
- Talud 1:2 binnenzijde;
- Talud 1:1,5 boezemzijde;
- Kernzone tot 4,2 meter uit de kruijn van de weg
- Beschermingszone tot 12,5 meter uit de kruijn van de weg.



Afbeelding 9: uitsnede legger regionale waterkering Nederwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de bovenstaande afbeelding zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. Zoals op de afbeelding te zien zijn beide deelgebieden deels gelegen binnen de beschermingszone. Voor deelgebied 2, waar sprake is van nieuwbouw zal

derhalve een watervergunning moeten worden aangevraagd en zal de bebouwing buiten het profiel van vrije ruimte moeten worden gerealiseerd.

### **Kwel**

Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

### **Riolering**

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Deelgebied 1 (Graafdijk-oost 24) is reeds aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Voor deelgebied 2 zal een nieuwe aansluiting voor het vuilwater gerealiseerd moeten worden.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater reeds gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater.

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.

### **Ontsluiting**

Beide deelgebieden hebben momenteel een ontsluiting. Deze ontsluitingen worden gehandhaafd. Omdat deze inritten ontsluiten op de Graafdijk-oost, welke in beheer is bij het waterschap zal voor eventuele aanpassingen een watervergunning moeten worden aangevraagd.

### **Wegen**

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

### **Grondwaterbeschermingszone**

De locatie ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, te weten in een boringsvrije zone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

### **Conclusie**

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal er voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning in deelgebied 2 een watervergunning moeten worden aangevraagd.



## 5.6 Flora en fauna

### Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

### Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

### EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de Graafdijk-oost in het landelijk gebied van Molenaarsgraaf en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

In het onderhavige geval zijn beide deelgebieden gelegen aan De Graafdijk-oost te Molenaarsgraaf. In de huidige situatie is deelgebied 1 bebouwd met een woonboerderij en verschillende agrarische stallen en schuren. Deelgebied 2 is thans onbebouwd en intensief gebruikt grasland.

De onderhavige ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging naar wonen. Hierbij zal de bestaande woonboerderij gehandhaafd blijven en de overige stallen worden gesloopt. Op deelgebied 2 zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Om de invloed van de plannen voor de flora en fauna in kaart te brengen is er aan Bureau Waardenburg gevraagd een quickscan uit te voeren. De conclusie van deze quickscan:

*“Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep dient rekening te worden gehouden met de huismus. De huismus is in een van de te slopen stallen aangetroffen en nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd krachtens de Flora- en faunawet. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de huismus*

en het broedseizoen. Indien bij de werkzaamheden de in deze notitie genoemde maatregelen worden getroffen, wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen en is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.

#### *Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project*

- *Men kan rekening houden met de aanwezigheid van de huismus, door in de nieuwbouw nestgelegenheid te creëren. Dit kan gedaan worden door het plaatsen van mussennestkasten of het achterwege laten (of hoger aanbrengen) van vogelschroot onder de dakpannenrij. Ook maatregelen aan de bestaande woonboerderij zijn geschikt om een alternatief te bieden. Met deze maatregel blijft het aanbod aan verblijfplaatsen in stand en is geen sprake van een overtreding.*
- *Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en bebouwing buiten het broedseizoen te slopen. Het rooien van beplanting en slopen van bebouwing binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.*

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er tijdens de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de beschermde huismus. Hier kan rekening mee worden gehouden door de randvoorwaarden na te leven. De voorgestelde randvoorwaarden zullen worden uitgevoerd en derhalve is ontheffing niet noodzakelijk. De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

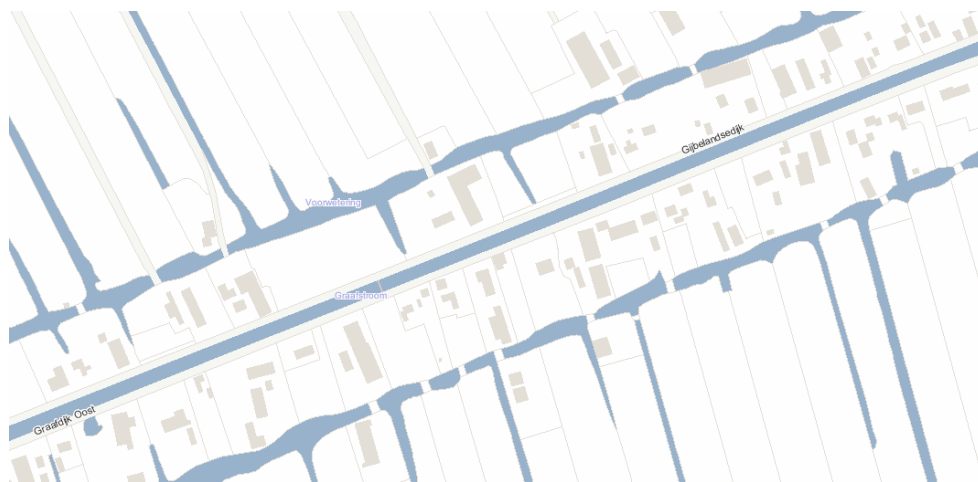
Onderhavig plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen o.a. ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning en stallen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

## 5.8 Externe veiligheid

### Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan  $10^{-6}$  per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 7: uitsnede Riscokaart Zuid-Holland

### Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of

winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10<sup>-6</sup> moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10<sup>-6</sup>/jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10<sup>-6</sup>/jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10<sup>-5</sup>/jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen**

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

#### **Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer**

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

#### **Kabels en Leidingen**

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 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).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Graafdijk-oost 24 en 29a” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 6.3 Bestemmingen

#### Wonen

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande nieuwe vrijstaande woning en ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en de nodige maatvoering aanduidingen.

### **Waarde – Archeologie 1**

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

### **Waterstaat – Waterkering**

Ter bescherming van de regionale waterkering is er een dubbelbestemming opgenomen.

## **6.4 Aanduidingen**

### **Cultuurhistorisch**

Gelijk aan het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” zal er een aanduiding worden opgenomen voor de bescherming van de cultuurhistorische woonboerderij.

## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Exploitatie**

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

### **Conclusie**

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

## **8 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Geen van de overlegpartners heeft een inspraakreactie gegeven. Hiermee kan het plan ongewijzigd als ontwerp ter inzage.

### **8.2 Zienswijzen**

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

Na de vooroverlegfase is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Het Waterschap Rivierenland heeft per brief d.d. 25 november 2013 laten weten bezwaar te hebben tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Het bezwaar is inhoudelijk van aard. En betreft de volgende twee punten:

1. De regels voor de waterkering komen niet overeen met vigerend beleid. Het bestemmingsplan stelt daardoor een strengere ruimtelijk-planologische bescherming dan nodig is voor de beschermingszone van de waterkering;
2. Wat betreft de bestemming 'Water' voor A-watgangen komt de begrenzing van de gekozen ondergrond niet overeen met de legger van het waterschap (zie bijlage 1). De legger en verbeelding van het bestemmingsplan zijn daardoor onvoldoende eenduidig.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het plan op de aangegeven punten te wijzigen. De volgende aanpassingen zijn verwerkt:

1. De regels zijn in overeenstemming gebracht met het vigerende beleid van het waterschap. De dubbelbestemming en gebiedsaanduiding op de verbeelding zijn aangepast / toegevoegd.
2. De begrenzing van de bestemming water is in overeenstemming gebracht met de legger van het Waterschap.

Het bestemmingplan zal als zodanig gewijzigd worden vastgesteld.