

gemeente



Molenwaard

## TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN 'Bleskensgraaf - Hofwegen 5'



NL.IMRO.1927.WPHofwegen5-VG01

Status: Vastgesteld  
Versie: 3.0

Langerak, 28-07-2015



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.



# 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 .....	5
3 BELEIDSKADER .....	6
3.1 Rijksbeleid .....	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	6
3.1.2 Barro .....	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	6
3.2 Provinciaal beleid .....	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie .....	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....	8
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 .....	8
3.3 Regionaal Beleid .....	9
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar .....	9
3.3.2 Regionale woonvisie .....	9
3.4 Gemeentelijk beleid .....	10
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom .....	10
3.4.2 Meerjarenperspectief Wonen .....	10
3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” .....	11
3.4.4 Bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom – 3 <sup>de</sup> Herziening” .....	12
3.5 Conclusie .....	12
4 PLANBESCHRIJVING .....	13
4.1 Plan .....	13
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten .....	20
4.3 Ontsluiting en Parkeren .....	20
4.4 Waterhuishouding .....	20
4.5 Motivering medewerking .....	20
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....	21
5.1 Geluidhinder .....	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering .....	22

5.3 Bodem .....	24
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	25
5.5 Watertoets .....	27
5.6 Flora en fauna.....	31
5.7 Luchtkwaliteit .....	32
5.8 Externe veiligheid .....	33
5.9 Molenbiotoop .....	35
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	38
6.1 Inleiding .....	38
6.2 Systematiek van de regels .....	38
6.3 Bestemmingen.....	38
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	39
7.1 Exploitatie .....	39
8 OVERLEG EN INSPRAAK .....	39
8.1 Vooroverleg .....	39
8.2 Zienswijzen .....	39

<b>Bijlage</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Auteur</b>	<b>Referentie</b>	<b>Datum</b>
1	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO / 858	10-12-2014
2	Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/20162-2014	Januari 2015
3	Bouwhistorische verkenning	Bureau Helsingen / Boerderij & Erf Alblasserwaard - Vijfheerenland	Boerderij Hofwegen 5 te Bleskensgraaf	24-07-2014
4	Positief wateradvies voorontwerp wijzigingsplan	Waterschap Rivierenland	201506440/316508	13-05-2015

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In opdracht van de familie Vos heeft Lakerveld Ingenieurs- & Architectenbureau BV bij de gemeente Molenwaard het principeverzoek ingediend om de boerderij Hofwegen 5 te Bleskensgraaf te splitsen naar twee woningen. De achterliggende voormalige stal en hooizolder heeft zijn agrarische functie verloren (voorhuis is bewoond door dhr. B.T. Hoogendijk), waardoor gezocht is naar een nieuwe invulling van het voormalig bedrijfspand. Familie Vos heeft de wens kenbaar gemaakt om het voormalig agrarisch achterhuis te wijzigen naar een tweede woning en kamers ten behoeve van een Bed & Breakfast. Dit is mogelijk door gebruik te maken van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom in artikel 3.8.4 vastgelegde wijzigingsbevoegdheid 'Wonen in vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)'. *'Een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw kan voor wonen worden toegestaan, waarbij ook woningsplitsing is toegestaan, mits wordt voldaan aan alle in artikel 3.8.4. genoemde voorwaarden'*. Met het toepassen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid worden de bestemmingsregels voor 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' van kracht. Op basis hiervan kan, middels artikel 19.1.2 'Nadere detaillering van de bestemming' de aanduiding '(bb)' in het wijzigingsplan worden opgenomen en uiteindelijk een Bed & Breakfast worden gerealiseerd.

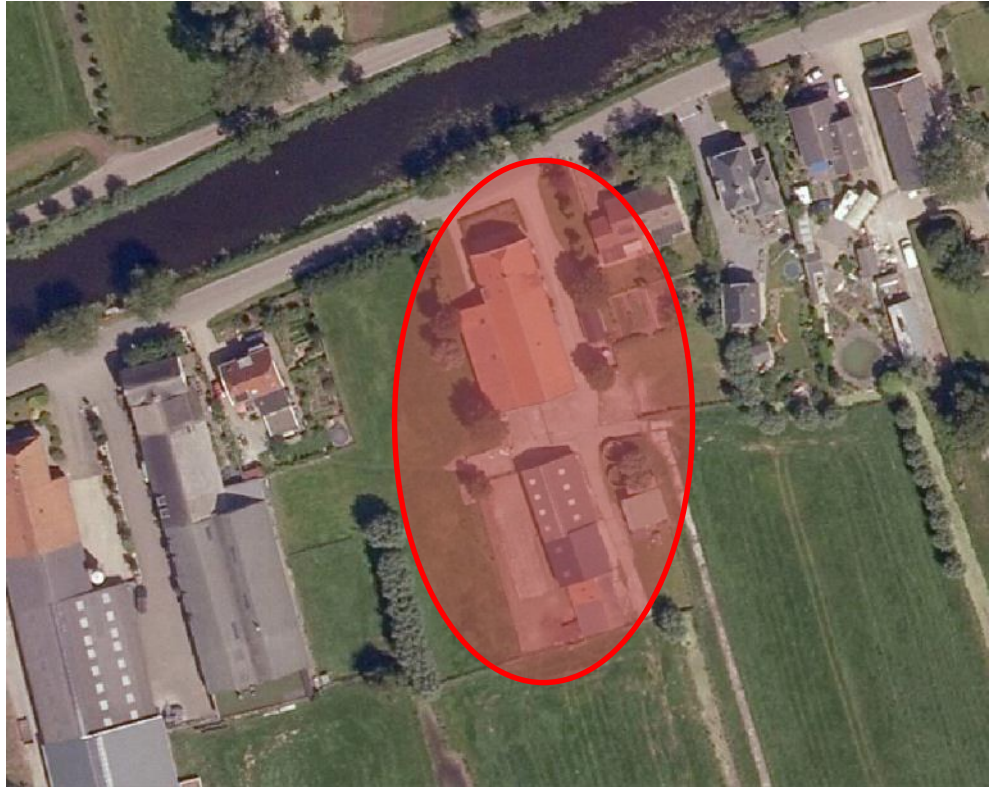
Bij de inventarisatie van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden in 2006 is de boerderij Hofwegen 5 geïnventariseerd. Ondanks dat er sprake was van een cultuurhistorische waarde van het pand, was de score laag vanwege de gerealiseerde aanbouw (1972) en de vermeende slechte technische staat van de boerderij. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid moet de cultuurhistorische waarden daadwerkelijk kunnen worden aangetoond. Bureau Helsdingen en Boerderij & Erf Alblasserwaard – Vijfheerenlanden hebben daarom een lichte bouwhistorische verkenning (d.d. 24 juli 2014) en een externe vergelijking met andere panden uitgevoerd. Hieruit kwam dat de eerdere lage score van het pand onjuist is. Het pand scoort voldoende om bestemd te worden als cultuurhistorisch waardevol.

Het college van de gemeente Molenwaard heeft dit 17 oktober 2014 jl. naar aanleiding van haar besluit van 14 oktober jl. schriftelijk akkoord gegeven op het principeverzoek van de familie Vos (zaaknummer 96968). Boerderij Hofwegen 5 te Bleskensgraaf komt in aanmerking voor de wijzigingsbevoegdheid 3.8.4 'Wonen in vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)' en daarmee de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden. Tevens het realiseren van een Bed & Breakfast is positief beoordeeld. Om de wijzigingsprocedure daadwerkelijk te starten zal een wijzigingsplan moeten worden opgesteld. Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd dit wijzigingsplan op te stellen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Hofwegen, ten zuiden van de Graafstroom en ten oosten van de kern Bleskensgraaf. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hofwegen en de Graafstroom. Het plangebied wordt zowel aan de oost als de westzijde begrensd door omliggende woon- / bedrijfsbebouwing langs de Hofwegen (afbeelding 1 & 2).





Afbeelding 1: Luchtfoto projectgebied



Afbeelding 2: Bouwvlak plangebied Hofwegen 5 te Bleskensgraaf

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 4
- Waarde – Archeologie 6
- Waterstaat – Waterkering

Met de gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone- wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone- aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone- aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;

### 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 Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Bleskensgraaf is één van de voorzieningskernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de regio Alblasserwaard. De totale oppervlakte van het bouwvlak Hofwegen 5 bedraagt circa 7500 m<sup>2</sup>. De boerderij, bestaande uit voorhuis en voormalige stal/hooizolder, heeft een oppervlakte van ca. 520 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp, na de bombardering in de tweede wereldoorlog, gaan groeien. In deze periode heeft Bleskensgraaf, 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.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Graafstroom, tussen de plaatsen Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. 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. De verkavelingsrichting van het landschap is 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 het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Hofwegen. Vanaf de Hofwegen kan men via de polderwegen en de provinciale weg de rijksweg 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 bemaling installaties, van waaruit 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 o.a. 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 dat de Graafstroom te noorden van het plangebied aangemerkt wordt als een A-watergangen, waarmee duidelijk wordt dat dit hoofdafwatering betreft.

#### 2.2.4 Huidig gebruik

Momenteel heeft het perceel Hofwegen 5 de bestemming 'Agrarisch met waarden', met een bouwvlak. De heer B.T. Hoogendijk woont momenteel in het voorhuis van de boerderij. Het achterliggende bedrijfspand had in het verleden een agrarische functie. Door bedrijfsbeëindiging is de agrarische functie van de stal/hooizolder verloren. Familie Vos, woonachtig op Hofwegen 6, wil zich in de toekomst graag vestigen in deze voormalig stal/hooizolder op Hofwegen 5. De boerderij Hofwegen 5 zal daarmee opgesplitst moeten worden naar 2 wooneenheden. In onderhavig wijzigingsplan krijgen de woonboerderij en omliggende erf de bestemming 'Wonen'. De achterliggende agrarische gronden behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar hier zal het bouwvlak worden weggenomen.



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 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.

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.

#### 3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke 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.

#### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Bij de ladder dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Het onderhavige wijzigingsplan om binnen de voormalige bestaande bedrijfsbebouwing een tweede woning te realiseren is kleinschalig van aard. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten, waardoor afstemming en uitvoering van een lokaal plan als Hofwegen 5 wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Daarmee worden met het onderhavige wijzigingsplan geen Rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat het beoogde wijzigingsplan past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee het nationale beleidskader.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor Hofwegen 5 komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen buiten dit gebied kunnen alleen plaatsvinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige wijzigingsplan gaat uit van een tweede woning binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van een kamer (incl. voorzieningen) ten behoeve van een Bed & Breakfast. Er is hierdoor sprake van een passende invulling van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de cultuurhistorische boerderij voorkomen. Bovendien draagt de Bed en Breakfast bij aan de wenselijke versterking van het recreatief karakter van de regio.

De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing achter Boerderij Hofwegen 5 zal worden gesaneerd. In hoofdstuk 4 wordt de sanering van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verder uitgewerkt. Al met al kan worden gesteld dat er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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. 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.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

### 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 Bleskensgraaf liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Om woningbouw in de Alblasserwaard te beperken is ervoor gekozen om nieuwe woningen regionaal af te stemmen. De regionale woonvisie (zie 3.3.2) staat centraal in het provinciaal beleid.

In het onderhavige wijzigingsplan is sprake van de realisatie van een tweede woning binnen de voormalige bedrijfsbebouwing en voorzieningen voor een Bed & Breakfast. Er zal geen nieuwbouw / uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsvinden. Hierdoor is er geen sprake van een verstening van het landelijk gebied buiten de bebouwingscontouren. Gelijktijdig behouden de achterliggende agrarische gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar zal het bouwvlak hier worden verwijderd, waardoor de landschapswaarden van de regio niet worden aangetast. Het onderhavige wijzigingsplan is daarmee in overeenstemming met de provinciale woonvisie.

## 3.3 Regionaal Beleid

### 3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, 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 kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Bleskensgraaf aangeduid als voorzieningenkern. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'Open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden. Het behoud van de woonboerderij met cultuurhistorische waarden sluit aan bij de regionale doelstelling. Daarbij draagt de Bed & Breakfast bij aan een versterking van het recreatie / toeristisch karakter van de regio en sluit daarmee aan bij de regionale structuurvisie.

### 3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Bleskensgraaf is een voorzieningendorp en heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen.

In de regionale woonvisie is vastgesteld dat het realiseren van 10 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Bleskensgraaf niet groter is dan 0,7%-norm van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010- 2020, er een vrijstelling kan worden vergeven.

In het onderhavige wijzigingsplan is sprake van een kwalitatieve bouw binnen bestaande bedrijfsbebouwing waardoor geen sprake is van een verdere versterking van het landelijk gebied buiten de bebouwingscontouren. De realisatie van een extra woning binnen bestaande bebouwing betreft slechts 1 woning. Hierdoor blijft het plan onder de gestelde afstemmingsgrens van 10. Ook blijft de totaal in Bleskensgraaf geplande productie onder de gestelde grens van 0,7%. Hiermee is regionale agendering / afstemming van het plan niet noodzakelijk. Het plan zal worden opgenomen op de monitoringslijst.

## **Conclusie**

Het onderhavige wijzigingsplan is kleinschalig van aard en betreft een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving. Het wijzigingsplan behoeft niet regionaal te worden afgestemd. De extra woning wordt opgenomen in de monitoringslijst Woningbouw 2020- 2030, zoals die door de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt gevoerd.

## **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.

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.

### **3.4.2 Meerjarenperspectief Wonen**

Het Meerjarenperspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) formuleert dat de woningvraag en de berekende woningbehoefte in een dorpskern leidend zijn voor woningbouwontwikkelingen. Daarbij beschouwt de gemeente Molenwaard inwoners/buitenstaanders met een binding aan de betreffende gemeente/kern als de op te richten doelgroep. Er wordt hierin voorrang gegeven aan plannen met een maatschappelijke urgentie. Het is maatschappelijk gewenst dat verrommeling van het landschap wordt tegengegaan en iedere (bouw)locatie wordt ingevuld. Kleinschalige woningbouw is hierdoor een gewenste ontwikkeling.

Het onderhavige wijzigingsplan sluit hiermee goed aan op de, door de gemeente Molenwaard, geformuleerde wensen met betrekking tot het Meerjarenperspectief Wonen. Het plan kan omschreven worden als kleinschalige kwalitatieve woningbouw voor eigen inwoners, die een binding hebben met de regio Alblasserwaard. Door middel van deze bestemmingswijziging kan worden voorkomen dat de voormalige stal/hooizolder verpaupert, waardoor aantasting de kwaliteit van het woningaanbod in de gemeente Molenwaard wordt voorkomen. Het onderhavige wijzigingsplan kan bestempeld worden als maatschappelijk gewenst en past daarmee binnen de berekende woningbehoefte.



### 3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”

Op het plangebied Hofwegen 5 te Bleskensgraaf is het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010.

Het plangebied heeft de enkelbestemming:

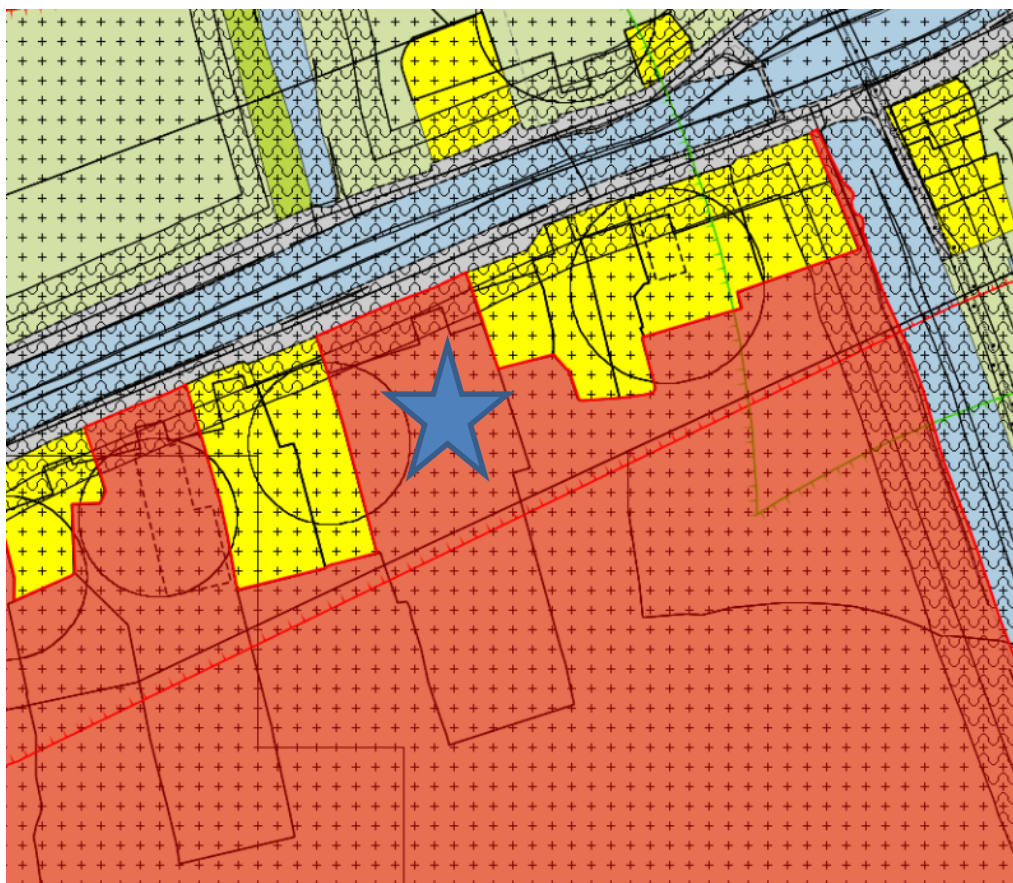
- Agrarisch met waarden

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 4
- Waarde – Archeologie 6
- Waterstaat – Waterkering

Met de gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone- wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone- aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone- aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’

In het onderhavige wijzigingsplan wordt het bouwvlak van de boerderij gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’ voorzien van de aanduidingen Wonen met vab (sba-vab), ‘Bed & Breakfast (bb)’ en ‘cultuurhistorische waarden (ch)’. Hiermee wijzigen voor de boerderij Hofwegen 5 eveneens de bestemmingsregels naar die van ‘Wonen’, overeenkomstig bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’. Hierbij zal voor de achterliggende agrarische grond (zuidelijke deel van het bouwvlak) de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ behouden blijven, maar het huidige bouwvlak worden weggenomen. De bestemmingsregels ‘Agrarisch met waarden’ voor deze grond blijven ongewijzigd.

### 3.4.4 Bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom – 3<sup>de</sup> Herziening”

Op 28 augustus jl. is de 3<sup>de</sup> herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ gepubliceerd. Het grootste deel van de bestemmingsregels in bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ zijn hierin ongewijzigd gebleven. In de 3<sup>de</sup> herziening zijn uitsluitend de regels opgenomen die zijn aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende buitengebiedsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. In onderhavig wijzigingsplan betekent het dat de gebiedsaanduidingen ‘Wro-zones’ wijzigen naar ‘wetgevingszones’:

- Gebiedsaanduiding wetgevingszone- wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone- omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone- omgevingsvergunning gevoelige bodem;

Daarnaast is een aparte regeling toegevoegd met betrekking tot een Bed & Breakfast:

*‘In het bestemmingsplan was geen regeling opgenomen om een Bed & Breakfast voorziening mogelijk te maken bij een burgerwoning. Uit verschillende aanvragen is gebleken dat er in het buitengebied wel vraag is naar het oprichten van bed & Breakfast-voorzieningen in burgerwoningen. Omdat een Bed & Breakfast een positieve bijdrage levert aan de stimulering van toerisme in de gemeente is besloten middels een afwijkingsbevoegdheid een Bed & Breakfast bij burgerwoningen toe te staan. Voorwaarden (‘Artikel 2.44.2) hierbij zijn:*

- *Het aantal bedden bedraagt maximaal 4;*
- *De voorziening mag uitsluitend binnen bestaande bebouwing worden opgericht;*
- *Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;*
- *Er mag geen detailhandel plaatsvinden.’*

Het onderhavige wijzigingsplan voldoet aan bovenstaande voorwaarden. Verder wordt vastgehouden aan de vastgestelde bestemmingsregels ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden’ van het oorspronkelijke bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ (par. 3.4.3).

## 3.5 Conclusie

Het onderhavige wijzigingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Hofwegen 5 komt in aanmerking voor de wijzigingsbevoegdheid ‘Wonen met vrijkomende agrarische bebouwing (Vab) artikel 3.8.4 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ gezien de cultuurhistorische waarden van de boerderij zijn aangetoond (Hoofdstuk 4);
- Het onderhavige wijzigingsplan is passend binnen de beleidskaders en vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt wenselijk, omdat verpaupering/afbraak van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt voorkomen.
- Door middel van een passende invulling/ functiewijziging van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw naar twee burgerwoningen, een voorziening voor Bed & Breakfast en de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is er sprake van een aanzienlijke verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit.

## 4 PLANBESCHRIJVING

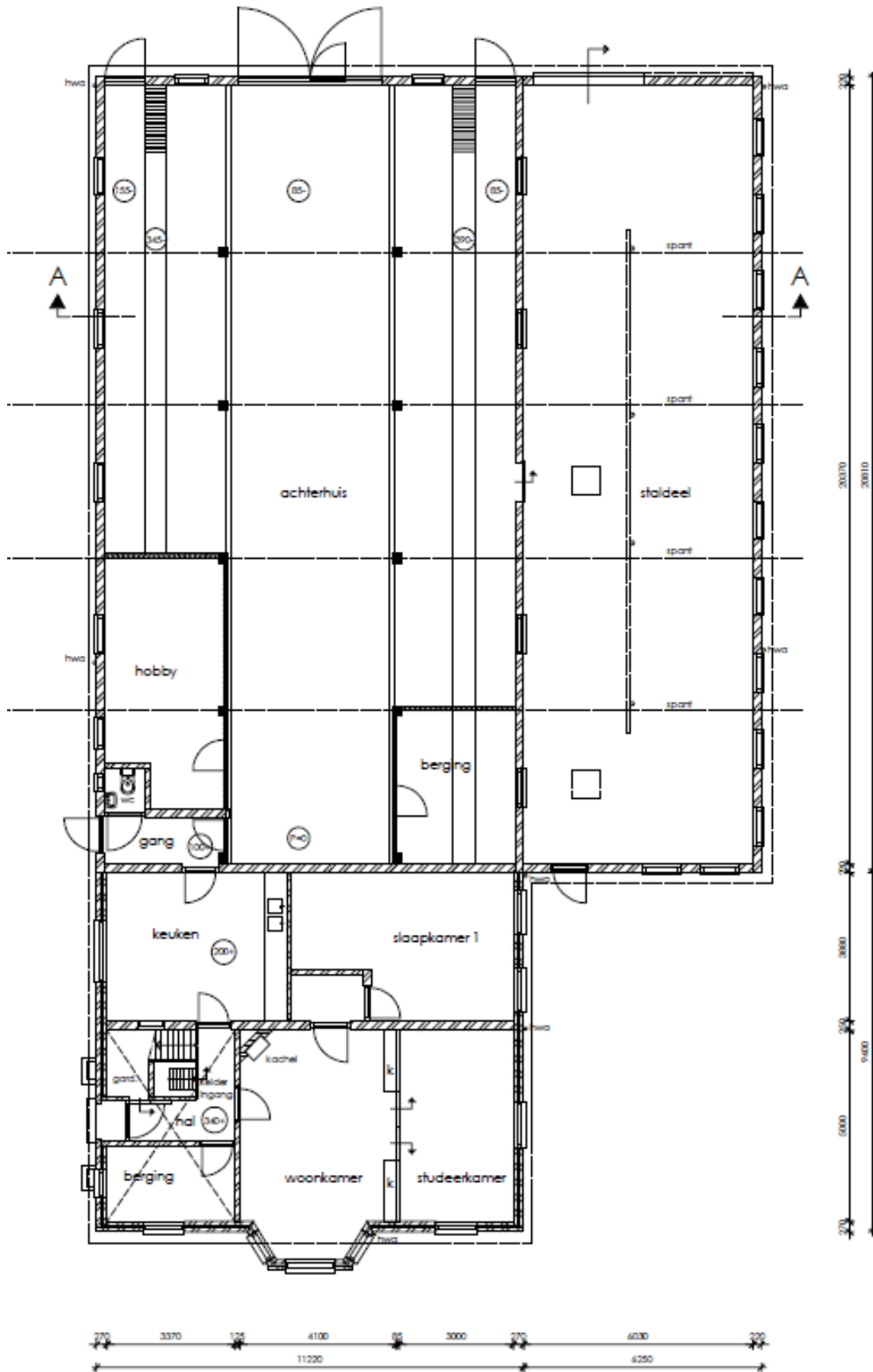
### 4.1 Plan

Het wijzigingsplan gaat uit van de functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar twee burgerwoningen en een voorziening ten behoeve van een Bed & Breakfast. Door middel van een splitsing van de boerderij zal binnen de bestaande buitenmuren van de achterliggende stal/hooizolder verschillende kamers worden gerealiseerd (afbeelding 5 t/m 8). De bestaande inhoud (3130 m<sup>3</sup>) en oppervlakte (472 m<sup>2</sup>) van de totale boerderij Hofwegen 5 blijven hiermee ongewijzigd.

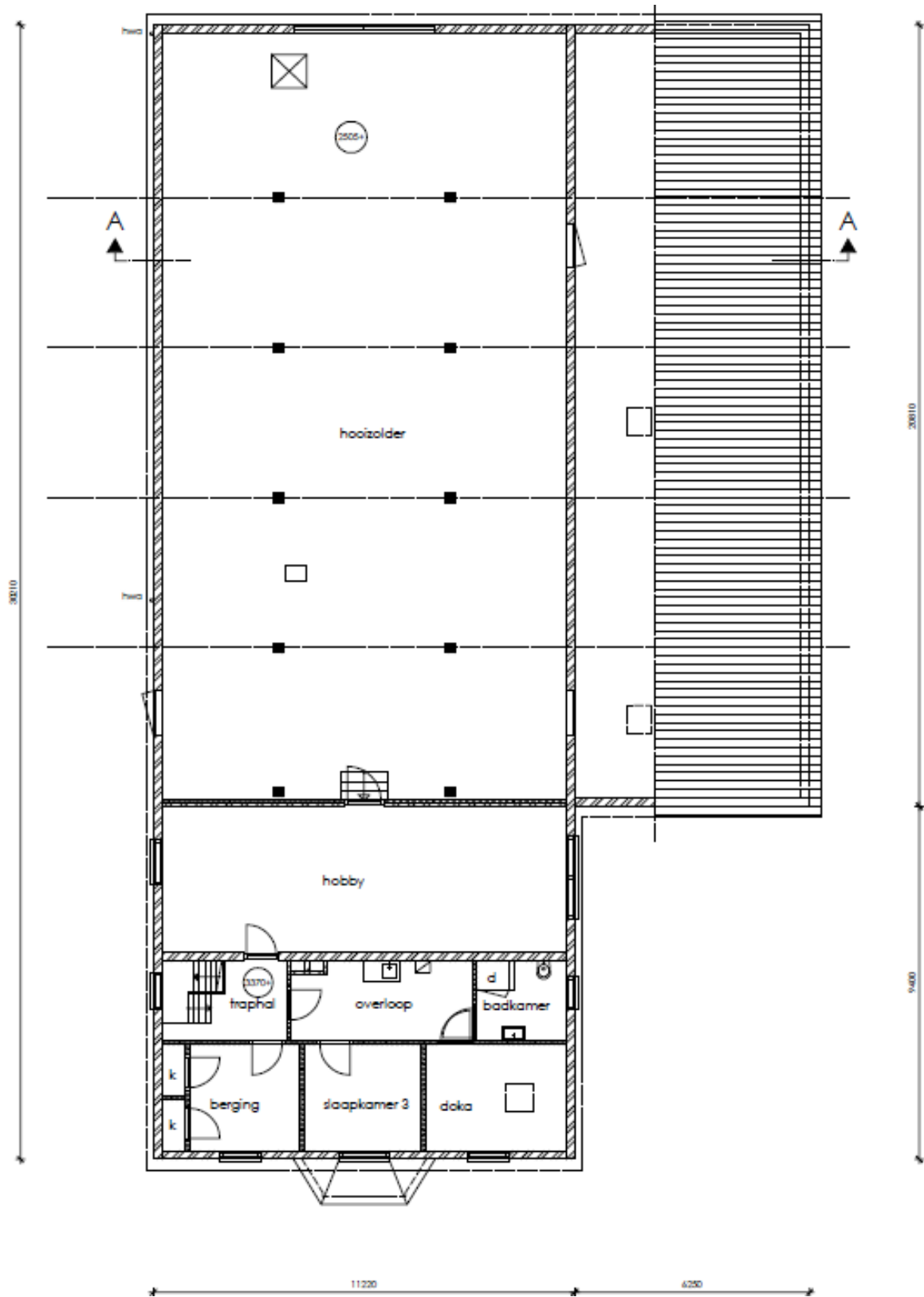


Afbeelding 4: Bewoonde voorhuis Hofwegen 5, met achterliggende stal/hooizolder

Boerderij Hofwegen 5 is gerealiseerd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Uit de bouwhistorische verkenning van Bureau Helsdingen en Boerderij & Erf Alblasterwaard – Vijfheerenlanden d.d. 24 juli 2014 is gebleken dat het wenselijk is om de boerderij Hofwegen 5 vanuit cultuurhistorisch opzicht te behouden. De boerderij is eveneens opgenomen in de beeldbank van Boerderij en Erf. Op basis van de cultuurhistorische waarden kan aanspraak worden gemaakt op in het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" opgenomen artikel 3.8.4 wijzigingsbevoegdheid 'Wonen met vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)' om een voormalig bedrijfsgebouw met cultuurhistorische waarden om te zetten naar een woonbestemming. Leegstand en verpaupering van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing Hofwegen 5 wordt op die manier voorkomen. Op 14 oktober jl. heeft het college van gemeente Molenwaard in haar vergadering groen licht gegeven voor het in gang zetten van de wijzigingsprocedure. Voor het onderhavig wijzigingsplan betekent dit dat de woonboerderij en omliggend erf wordt voorzien van de aanduidingen 'Wonen met vab (sba-vab)', 'Bed & Breakfast (bb)' en 'cultuurhistorische waarden (ch)'. Hierbij geldt dat de bestemmingsregels worden gewijzigd van 'Agrarisch met waarden' naar die van 'Wonen' conform het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom". Gelijktijdig wordt bij de achterliggende agrarische grond (zuidelijke deel van het bouwvlak) de bestemmingsregels 'Agrarisch met waarden' van bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" gehandhaafd, maar zal het bouwvlak worden verwijderd.

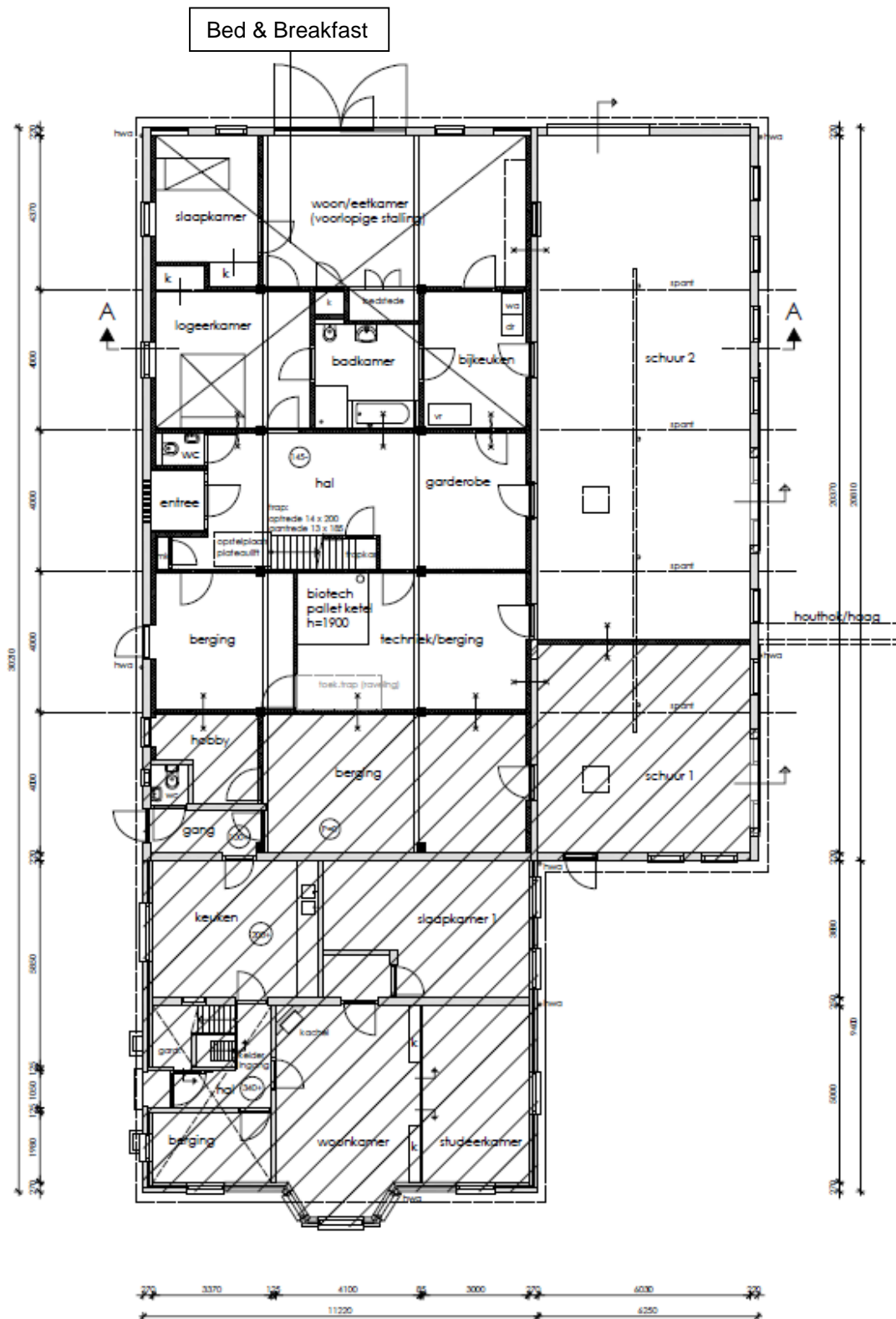


Afbbeelding 5: Bestaande situatie begane grond

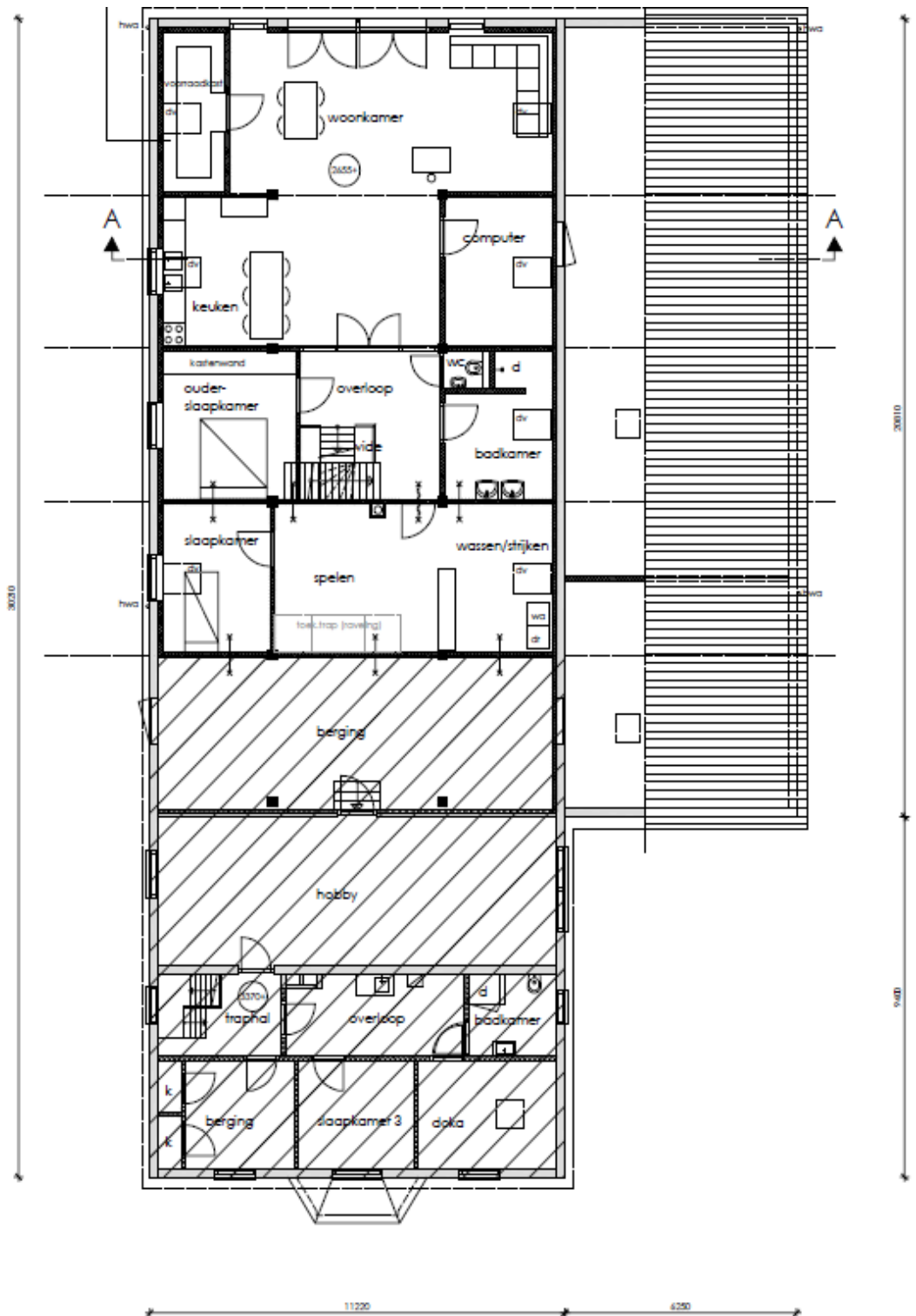


Afbeelding 6: Bestaande situatie 1<sup>ste</sup> verdieping

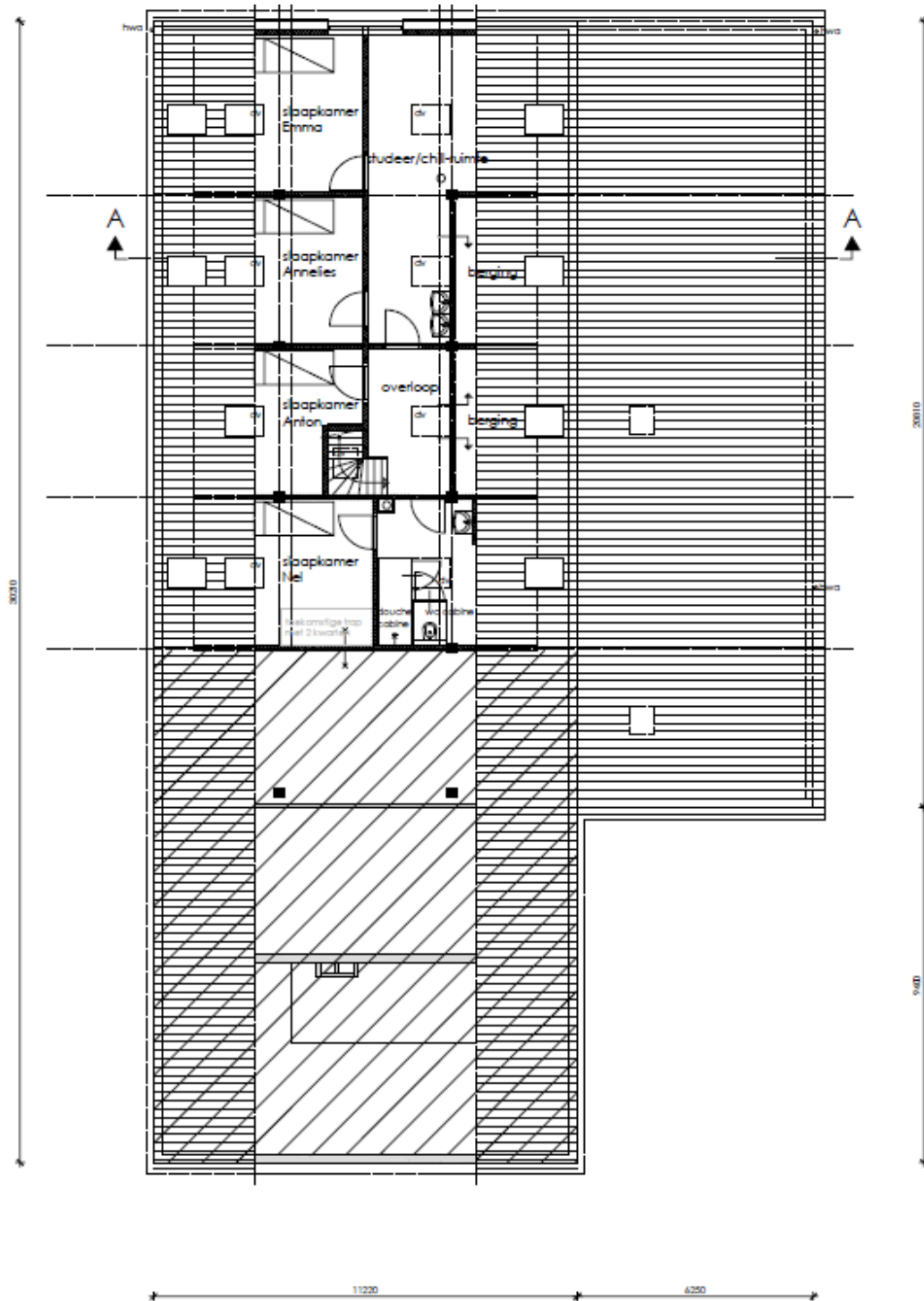




Afbeelding 7: Toekomstige situatie begane grond



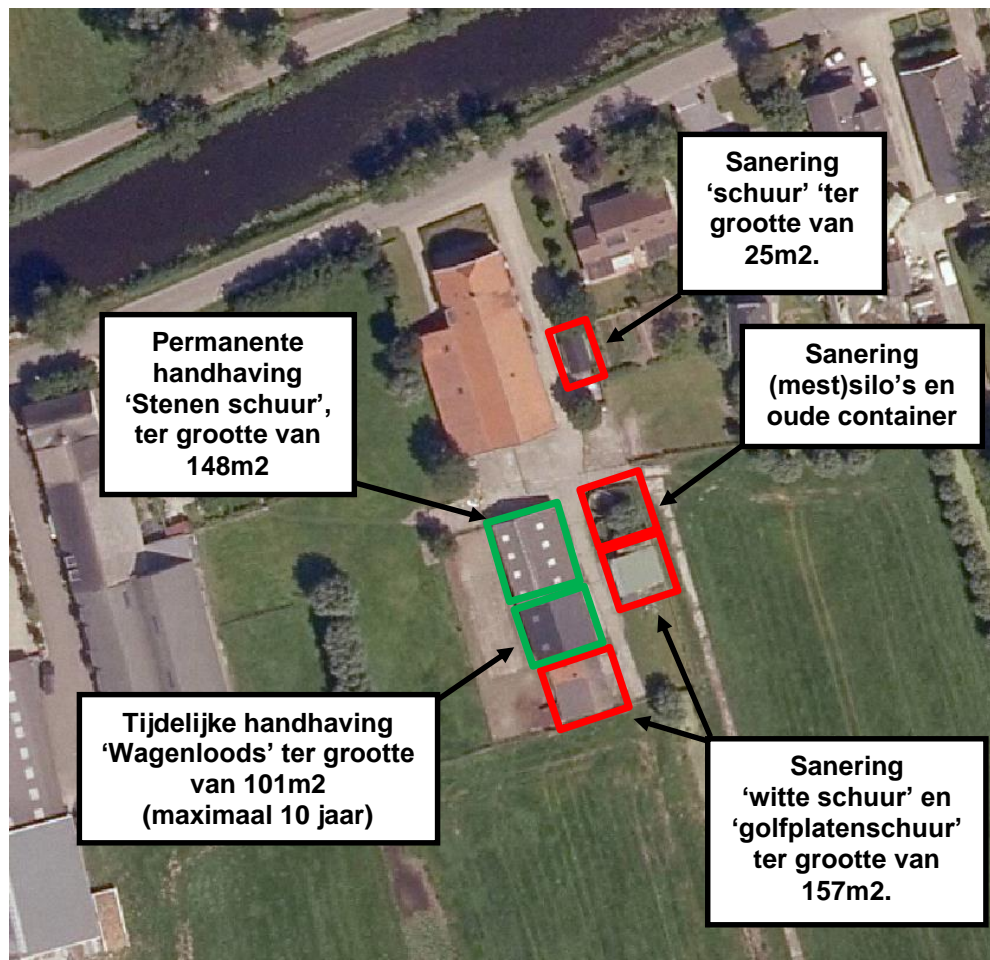
Afbeelding 8: Toekomstige situatie 1<sup>ste</sup> verdieping



Afbeelding 9: Toekomstige situatie 2de verdieping

### Handhaving/slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Door de bedrijfsbeëindiging is de agrarische functie van de boerderij Hofwegen 5 met achterliggende bedrijfsopstallen verloren gegaan. Middels de wijzigingsbevoegdheid 'Wonen met vrijkomende agrarische bebouwing (Vab) wordt de agrarische bestemming met waarden gewijzigd naar een woonbestemming, waardoor het bewonen van de boerderij en achterliggende stal/hooizolder is toegestaan. Een belangrijke voorwaarde aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesaneerd. Momenteel is een deel van de achterliggende bedrijfstopstallen echter nog in hobbymatig agrarisch gebruik door mevrouw Hoogendijk (stalling voor landbouwwerktuigen). Mevrouw Hoogendijk is woonachtig op het perceel Hofwegen 4 en is haar hele leven agrariër geweest. Het plan is om vanwege haar leeftijd het hobbymatig agrarisch gebruik de komende 10 jaar voort te zetten, waardoor met de gemeente Molenwaard is afgesproken dat mevrouw Hoogendijk een persoonlijke gedoogbeschikking krijgt voor de tijdelijke handhaving van de wagenloods. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' stelt binnen een woonbestemming een maximum van 70m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning. In overleg met de gemeente Molenwaard is de permanente handhaving van de 'stenen schuur' ter grootte van 148m<sup>2</sup> binnen het vigerende bestemmingsplan gerechtvaardigd. Gedurende periode van maximaal 10 jaar, wordt het behoud van 249 m<sup>2</sup> ('stenen schuur' en 'wagenloods') aan bijgebouwen gedogen (afbeelding 10).



Afbeelding 10: Overzicht te slopen en te handhaven voormalige agrarische bebouwing

## 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) De tweede woning wordt gerealiseerd binnen bestaand bedrijfsgebouw;
- 2) De oppervlakte en inhoud van de totale boerderij blijft ongewijzigd;
- 3) De voormalige hooizolder krijgt in de nieuwe situatie een extra verdieping;
- 4) Het straatbeeld van de boerderij in de nieuwe situatie blijft, buiten de realisatie van extra ramen en deuren, ongewijzigd.
- 5) Een groot deel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en terreinverharding zal worden gesaneerd. Gedurende periode totdat het hobbymatige agrarische gebruik is beëindigd, wordt het oppervlakte aan bebouwing verder teruggebracht.

## 4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het wijzigingsplan gaat uit de realisatie van een extra woning (achterhuis) naast de bestaande woning (voorhuis). Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van Bleskensgraaf in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat met 4 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de CROW-eisen wat betreft de woningen.

Voor de betreffende voorziening Bed en Breakfast zijn geen aparte parkeernormen opgenomen in de CROW-publicatie 317. Gezien maximaal één gezin in de Bed & Breakfast mag verblijven wordt uitgegaan van maximaal 2 parkeerplaatsen.

In totaliteit betekent dit voor het plangebied een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen. Het parkeren is opgelost op eigen terrein. Aan de zijkant en de achterzijde van het boerderijgebouw is voldoende parkeergelegenheid. Zowel bezoekers van de Bed & Breakfast als de bewoners van de woningen kunnen hier de auto parkeren.

Het perceel wordt ontsloten op de Hofwegen. Via de Hofwegen vindt men aansluiting op de omliggende wegen.

## 4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing in het buitengebied van Bleskensgraaf langs de Graafstroom. Hiermee is voldoende oppervlaktewater aanwezig voor de afvoer van hemelwater.

In het onderhavige plan blijft het aanwezige gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel ongewijzigd. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

## 4.5 Motivering medewerking

- 1) Er wordt een passende invulling gevonden voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- 2) Verrommeling van het landschap / verpaupering van een cultuurhistorisch waardevol object wordt voorkomen;
- 3) Een woonfunctie en voorziening voor Bed & Breakfast is goed inpasbaar in de omgeving, welke overwegend uit woonbebouwing bestaat;
- 4) De functiewijziging van de boerderij Hofwegen 5 en de sanering van bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dragen in hoge mate bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- 5) Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van het rijk, provincie, regio en gemeente.



## 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 wijzigingsplan gaat uit van de splitsing van het voormalig agrarisch bedrijf (voorhuis met achterliggende stal/hooizolder) naar twee wooneenheden, en een voorziening ten behoeve van een Bed & Breakfast. In het onderhavig wijzigingsplan wordt het bouwvlak van het boerderijgebouw voorzien van de aanduidingen Wonen met vab (sba-vab)', 'Bed & Breakfast (bb)' en 'cultuurhistorische waarden (ch).

Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van een nieuw geluidsgevoelig object (tweede woning, 1 is bestaand) en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk. De locatie Hofwegen 5 ligt qua wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidszones van de Hofwegen en Meulenbroek. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van een extra woning in een bestaande boerderij aan de Hofwegen 5 te Bleskensgraaf. De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidszone van de Hofwegen en het Meulenbroek.*

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

*Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:*

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Hofwegen ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van het Meulenbroek ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- De woning beschikt aan alle zijden over geluidluwe gevels, waarmee aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

*Vanuit akoestisch oogpunt zijn er voor de realisatie van deze extra woning in de bestaande boerderij geen belemmeringen ten aanzien van geluid'.*

#### **Conclusie:**

Uit het onderzoek blijkt dat er voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hofwegen en de Meulenbroek geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het onderhavig wijzigingsplan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaai.

## 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**

Het wijzigingsplan gaat uit van de splitsing van het boerderijgebouw naar twee wooneenheden. Er is daarmee sprake van toevoeging van een hindergevoelig object (een woning). De tweede woning wordt gerealiseerd binnen de voormalige stal/hooizolder van de boerderij. Toetsing in het kader van de bedrijven en milieuhinder is noodzakelijk.

Het plangebied Hofwegen 5 is gelegen ten oosten van de dorpskern Bleskensgraaf, in de karakteristieke lintbebouwing aan de ontsluitingsweg Hofwegen.

Ten oosten, op ruim 350 meter van het plangebied, ligt aan de Hofwegen een autodealer. Dit bedrijf valt in categorie 2 waarvoor een richtafstand ten opzichte van het plangebied geldt van 30 meter. Daarnaast op ruim 400 meter is een tanktransportbedrijf in vloeibare levensmiddelen gevestigd. De afstand ten opzichte van het plangebied is groot genoeg zodat er geen sprake is van onaanvaardbare milieuhinder.

Ten noorden, westen en oosten van Hofwegen 5 zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Op de kortste afstand tot het plangebied ligt het agrarisch bedrijf Hofwegen 8. Deze afstand bedraagt ca. 100 meter. Voor agrarische melkveebedrijven wordt vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden VNG) een grootste richtafstand gehanteerd voor geur van 100 meter. De gemeente Molenwaard heeft middels haar geurverordening deze richtafstand aangepast naar 50 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en het bedrijf meer bedraagt dan de richtafstand kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



**Afbeelding 11: Omliggend(e) tanktransportbedrijf (blauw omcirkeld), autodealer (rood omcirkeld) en verschillende agrarische bedrijven (groen omcirkeld)**

#### *Bed & Breakfast*

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt voor een Bed & Breakfast geadviseerd minimaal 10 meter afstand te houden ten opzichte van omliggende woningen. De dichtstbijzijnde woning Hofwegen 4 en het voorhuis Hofwegen 5 liggen ruimschoots buiten de straal van 10 meter (de afstand tussen de Bed en Breakfast in het achterhuis en de verblijfsruimten in het voorhuis Hofwegen 5 valt ruimschoots buiten de straal van 10 meter), waardoor het voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot de realisatie van een Bed & Breakfast.

#### **Conclusie**

Het wijzigingsplan 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 herbestemming van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar een woonbestemming. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *‘De bovengrond op het terrein is licht verontreinigd met lood, zink, molybdeen, minerale olie en 10 PAK VROM. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de bestemming wonen;*
- *De venige ondergrond is licht verontreinigd met alleen molybdeen, hetgeen een tamelijk gebruikelijke verhoging is in veen;*
- *De bodemlaag van 0.5-1 m-mv ter plaatse van de slootdemping langs de westzijde van de boerderij is te omschrijven als licht puinhoudend humusarm kleiig zand. Deze voor de demping aangebrachte grond is licht verontreinigd met kobalt, kwik, koper, lood, zink en nikkel. Ook de dempingsgrond in de oostelijk gedempte sloot is licht verontreinigd met een aantal metalen en met PAK;*
- *Op beide locaties waar in het verleden bovengrondse olietanks in lekbakken hebben gestaan was zowel de boven- als de ondergrond zintuigelijk geheel schoon. Analytisch zijn deze waarnemingen bevestigd. De grond is schoon voor minerale olie en het grondwater uit peilbuis 15 is schoon voor olie en aromaten;*
- *In het grondwater uit peilbuis 1 (in pandig geplaatst) overschrijden de gehalten aan barium en naftaleen de streefwaarden in verwaarloosbare mate.*

*Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen.’*

#### Conclusie

Het wijzigingsplan 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 herziende 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.

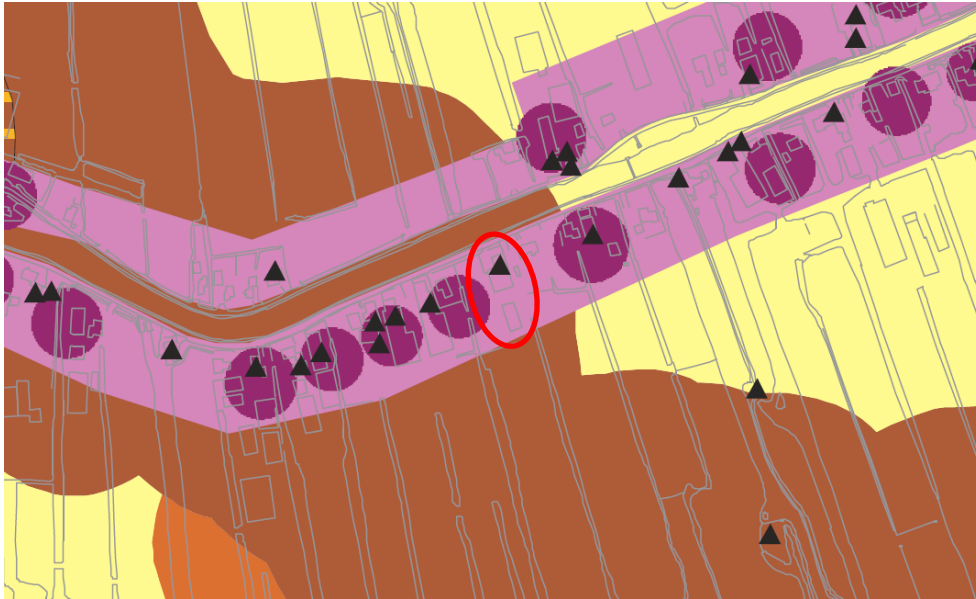
### Beleidsnota Archeologie

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 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

- Het bebouwde deel van plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Een klein deel aan westzijde van het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 30m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- De achterliggende agrarische grond heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 250m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het wijzigingsplan gaat uit van het splitsen van de boerderij naar twee wooneenheden. De voormalige stal en hooizolder wordt gewijzigd naar een tweede woning en een voorziening ten behoeve van een Bed & Breakfast. De bestemmingswijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing waardoor er geen bodemverstoring verwacht wordt en daarmee onder de gestelde onderzoeksgrens wordt gebleven. Een verkennend archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

## 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. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen wordt een watertoets uitgevoerd.

### 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.

### 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 Bleskensgraaf is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

### 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.

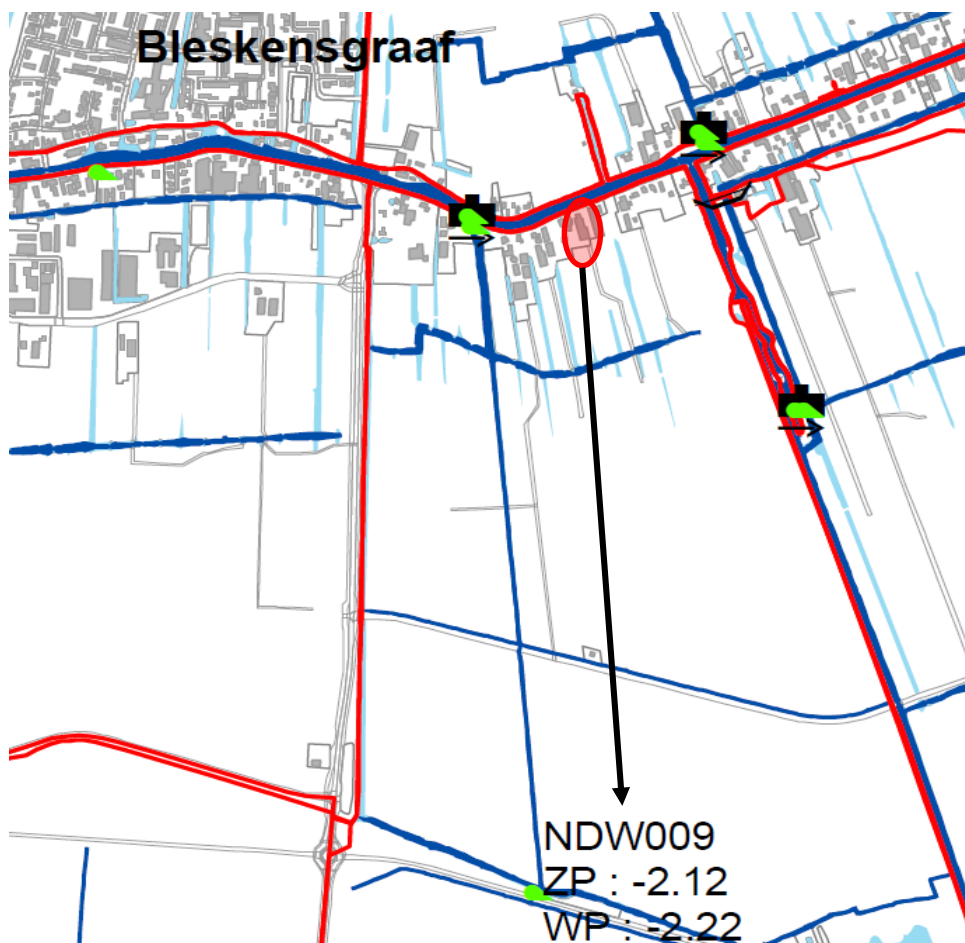
Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500m<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>.

Het wijzigingsplan gaat uit van de splitsing van de bestaande boerderij met achterliggende stal en hooizolder naar twee woningen. De volledige ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing waardoor het verharde oppervlak niet wordt vergroot (misschien zelfs afneemt door de verwijdering van erfverharding). Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak, waardoor een watercompensatie niet aan de orde is.

### Peilgebied

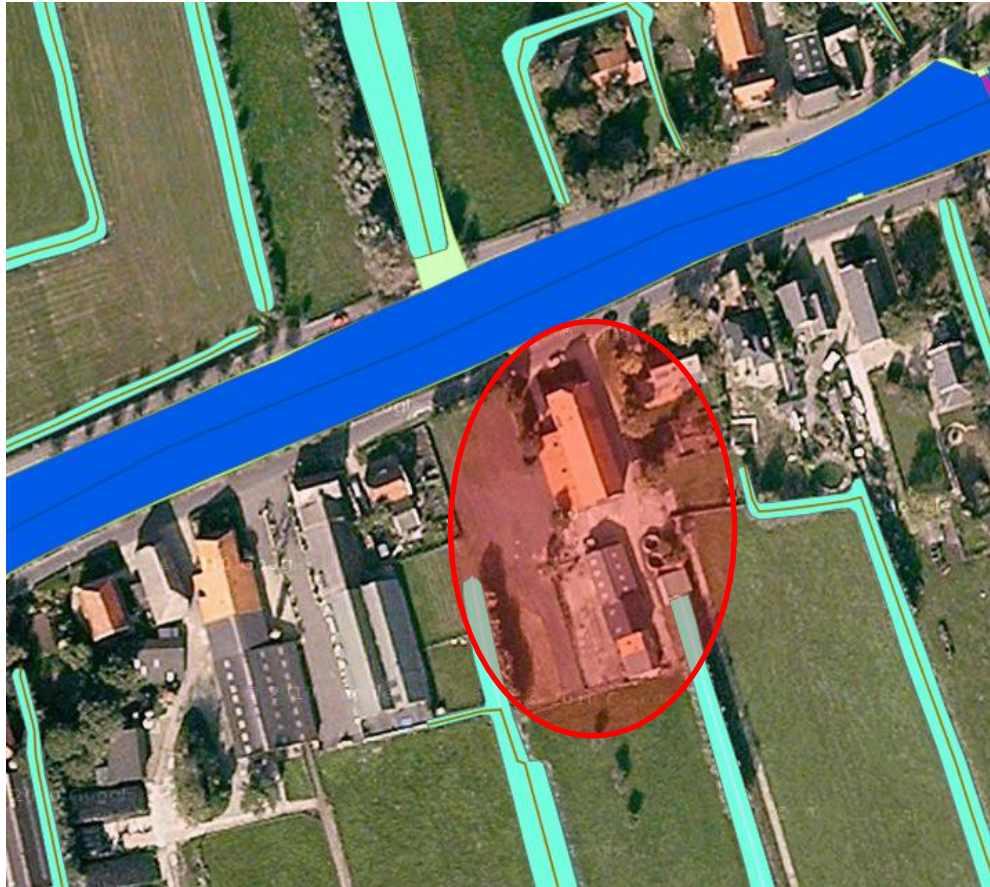
Het plangebied is gelegen aan de Hofwegen en gelegen binnen het peilgebied NDW009. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,12 m NAP en een winterpeil van - 2,22 m NAP.



Afbeelding 13: peilgebieden Alblasserwaard

### Legger wateren

Zoals op de legger wateren van het waterschap is te zien is het plangebied aan de noordzijde begrensd door de A-waterloop 1199, zijnde de Graafstroom. Daarnaast loopt ten oosten en westen van het perceel de C-waterlopen 628227/68410 en de B-waterloop 68559.



Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

### Riolering

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 uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. 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. De afwatering van schoon dak- en terreinwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de Graafstroom. Het aanwezige gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel blijft in het onderhavige wijzigingsplan ongewijzigd. Vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande gemeentelijke vuilwaterriolering.

### Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Hofwegen. Voor de splitsing van de boerderij naar twee woningen is het realiseren van een extra rit niet noodzakelijk. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit. De aanvraag van een watervergunning ten behoeve van deze inritten is daarmee niet noodzakelijk.

### Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De Hofwegen is ter plaatse van het plangebied in beheer bij de gemeente Molenwaard.



## Waterkering

De Hofwegen, waaraan het plangebied is gelegen, maken onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard. Voor deze waterkering gelden een kernzone en een beschermingszone. Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. 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 afbeelding 15 zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. Het achterliggende deel van de boerderij Hofwegen 5 valt buiten de beschermingszone van de waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap niet noodzakelijk is. Ter bescherming van de regionale waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' eveneens in het wijzigingsplan opgenomen.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger regionale waterkering Nederwaard

## Conclusie

Het wijzigingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.



## 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 EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS. Het projectgebied is gelegen aan de Hofwegen in het buitengebied van Bleskensgraaf en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

Het onderhavige wijzigingsplan gaat uit van de functiewijziging van een bestaande agrarische stal met hooizolder naar een woonbestemming en een voorziening voor een Bed & Breakfast. Er is geen sprake van nieuwbouw of uitbreiding. Hierdoor is er geen sprake van aantasting op het gebied van flora en fauna. Het wijzigingsplan vormt geen belemmeringen ten opzichte van flora en fauna. Een uitgebreid onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

## 5.7 Luchtkwaliteit

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.

In het Besluit Niet in Betekenende Mate (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 NO<sup>2</sup> 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.

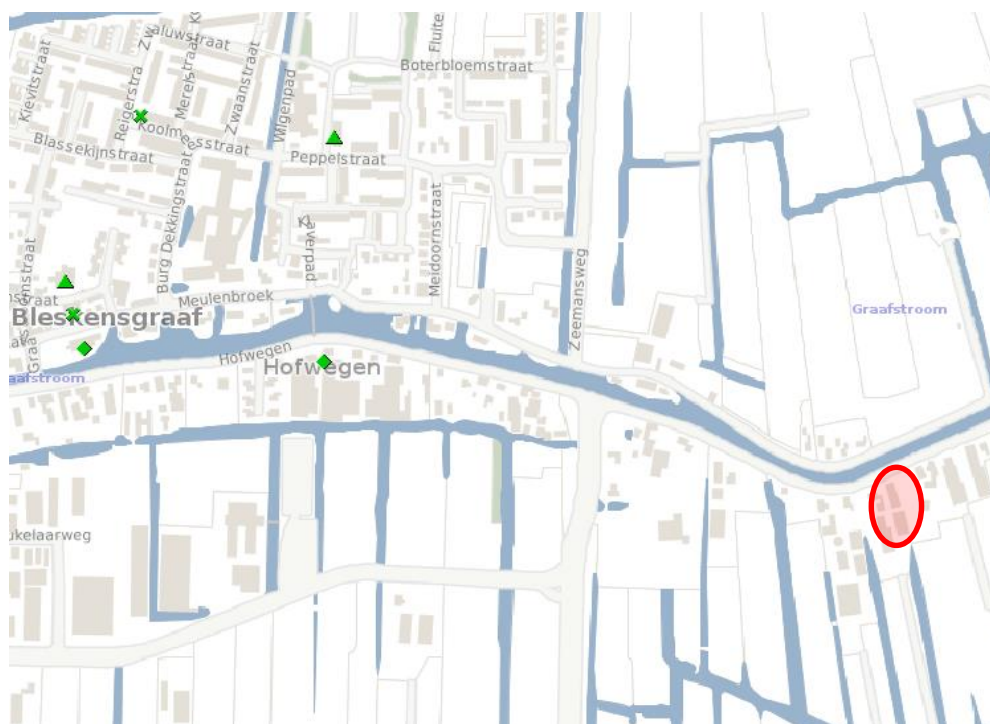
Het onderhavig wijzigingsplan betreft de functiewijziging van een bestaande agrarische stal met hooizolder naar een woonbestemming en een voorziening voor een Bed & Breakfast. Hiermee valt het wijzigingsplan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de ontwikkeling 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 het wijzigingsplan.



Abbeelding 16: Uitsnede Risicokaart 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  $10^{-6}$  per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan  $10^{-6}$  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  $10^{-6}$ /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10-6/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 10-5/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 inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

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

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels 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. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig. Daarmee valt het plangebied buiten het invloedgebied.

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

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 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 over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

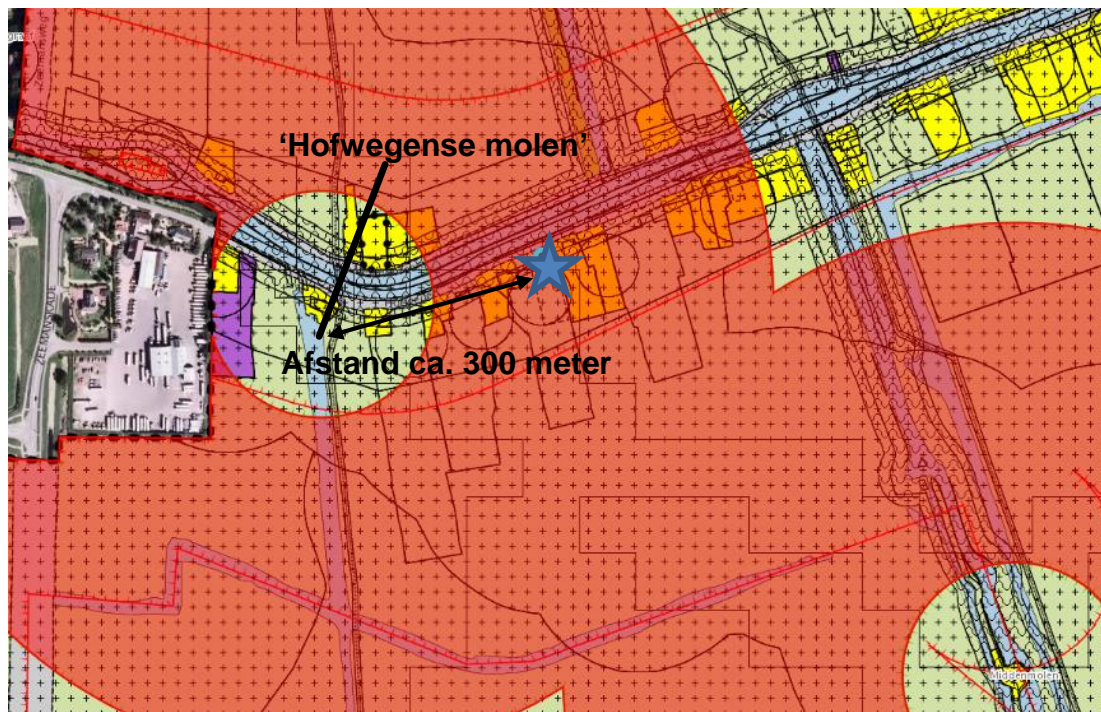
#### **Kabels en Leidingen**

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Het wijzigingsplan ligt langs de Hofwegen. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij de Hofwegen de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het wijzigingsplan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.



## 5.9 Molenbiotoop

Het plangebied Hofwegen 15 te Bleskensgraaf bevindt zich binnen de molenbeschermingszone van de 'Hofwegense molen', (afbeelding 17). In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied bevindt zich op circa 300 meter van de Hofwegense Molen dus valt binnen de molenbiotoop.



Afbeelding 17: Molenbiotoop Hofwegense molen

Bleskensgraaf Zuid-Holland	
Database nr.	955
Inventaris nr.	ZH171
Naam	Hofwegense molen
Bouwjaar	1514 / ?? / 1898
Type	Wipmolen
Kenmerken	Wipmolen
Functie	Poldermolen
Ligging	Hofwegen 15, 2971 XA Bleskensgraaf
Rijksdriehoek	X: 114075 Y: 431369
Gemeente	Molenwaard
Kadaster	Bleskensgraaf, sectie E nr. 304
Monument nr.	9634
Landsch.	Zeer groot
Waarde	





Eigenaar	SIMAV sinds 01-02-2008: daarvoor Waterschap Rivierenland sinds 2005.	
Bedrijfs-vaardigheid	Maalvaardigheid	
Bestemming	Bemalen van de polder Zuidzijde, Hofwegen Ruijbroek, thans op vrijwillige basis.	
Molenaar	Dimitri Marangos / Kees van der Graaf	
Omwentelingen	2005: 86.818 2007: 17.007 (restauratie) 2008: 157.889 2009: 76.323	
Bron	Nederlandse Molendatabase	

Ter bescherming van die biotoop is op de verbeelding een vrijwaringszone aangeduid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Ten aanzien van bebouwing binnen deze zone gelden de volgende uitgangspunten:

#### ***Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming***

Algemeen	<p>Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.</p> <p>Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);</li> <li>- In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).</li> </ul>
----------	--

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 300 meter van de molen (afbeelding 16). Het onderste punt van de verticaal staande wiek is op circa 1 meter boven straatniveau gelegen. Dit betekent dat er ter hoogte van het perceel Hofwegen 5 een bouwhoogte mag worden toegestaan van minimaal  $(310 : 30 =) 10,3$  meter + 1 meter = 11,3 meter. In het onderhavig plan wordt binnen de bestaande agrarische bebouwing een tweede woning gerealiseerd. De afmetingen van de tweede woning blijven gelijk en daarmee lager dan deze 11,3 meter. Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat de vrije windvang van de Hofwegense molen aan de Hofwegen 15 te Bleskensgraaf niet nadelig wordt beïnvloed.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Hofwegen 5 te Bleskensgraaf' 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 wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de wijzigingsbevoegdheid 'Wonen met vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)' (Artikel 3.8.4) van het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom", vastgesteld op 25 januari 2010, van de gemeente Molenwaard. Met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt bouwvlak van het boerderijgebouw voorzien van de aanduidingen Wonen met vab (sba-vab)', 'Bed & Breakfast (bb)' en 'cultuurhistorische waarden (ch). Hierin worden de bestemmingsregels gewijzigd naar 'Wonen' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Gelijktijdig behoudt de achterliggende agrarische grond de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de overeenkomstige bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', hierbij zal het bouwvlak worden verwijderd. De regels van het wijzigingsplan 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

In het onderhavige wijzigingsplan krijgt het boerderijgebouw een bestemming 'Wonen' met de aanduidingen Wonen met vab (sba-vab)', 'Bed & Breakfast (bb)' en 'cultuurhistorische waarden (ch). Binnen de aanduiding 'Wonen met vab' gelden de bestemmingsregels 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.

#### Agrarisch met waarden

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan een bestemming Agrarisch met waarden. De achterliggende agrarische grond zal de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden.

#### Waarde – Archeologie 3, 4 & 6

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn, conform het vigerende bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen opgenomen.

#### Waterstaat – Waterkering

Het plangebied ligt aan de noordkant in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

**Gebiedsaanduidingen:**

- Gebiedsaanduiding wetgevingszone- wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone- omgevingsvergunning overgangsg gebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone- omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

**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 Molenwaard bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

Het waterschap heeft in een schriftelijke reactie d.d. 13-05-2015, met kenmerk 201506440/316508 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggende wijzigingsplan.

De provincie Zuid-Holland heeft geen mondelinge dan wel schriftelijke reactie gegeven, waarmee kan worden gesteld dat de provincie Zuid-Holland instemt met het onderhavige wijzigingsplan.

### 8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.